R E G I O N E   A B R U Z Z O
P r o v i n c i a   d i   T e r a m o

Comune di Alba Adriatica
Regolamento Edilizio Comunale

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E VARIE

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e acronimi utilizzati.

In forza dell'autonomia normativa e nel rispetto della legislazione nazionale e regionale, con il presente regolamento il Comune di Alba Adriatica disciplina qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia;

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico – sanitario. Pertanto esse definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati oltre che dal presente regolamento, da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.

Nelle norme che seguono vengono usate abbreviazioni o sigle da assumere per il significato di seguito precisato:

- REC	*Regolamento Edilizio Comunale*
- TU	*testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia vigente.*
- TU(BBCCAA)	*testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali vigente (Dlgs 42/2004).*
- Ufficio	*ufficio dello sportello unico per l'edilizia*
- Responsabile	*responsabile del procedimento*
- SCIA	*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*
- CIA	*Comunicazione di Inizio Attività*
- CUAC	*commissione urbanistica e ambientale comunale*
- PRC	*Piano Regolatore Comunale*
- NTA	*norme tecniche di attuazione*

Il REC così come dispone l'art. 4, comma 1, del TU contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le procedure del processo di intervento, necessario per realizzarle, modificarle e demolirle, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, per le quali il REC definisce:

il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire, gli interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività e a Comunicazione di Inizio Attività, e delle autorizzazioni edilizie per gli allacci ai pubblici servizi e per l'apposizione di insegne e di indicatori ed altri apparecchi, le competenze del Comune e della commissione edilizia, le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione nei limiti di quanto stabilito da leggi statali e regionali;

i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e

tutto quanto ritenuto necessario per la completezza dei procedimenti edilizi previsti;
i requisiti a cui devono rispondere i manufatti e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo; tali requisiti tecnici attengono anche alla qualità formale e compositiva ed all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia;
la composizione ed il funzionamento di Commissioni comunali qualora istituite;
il rapporto del REC con leggi statali e regionali e con le N.T.A. del P.R.C. e gli altri regolamenti comunali.
Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente REC.
Il presente testo fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività edilizia; essa, per quanto attiene agli argomenti trattati, revoca e sostituisce ogni eventuale regolamentazione edilizia preesistente e assume carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle N.T. A. del P.R.C.

Art. 2 - Modelli di riferimento.

Per i procedimenti amministrativi di cui al presente REC, è suggerito l'uso della modulistica-tipo predisposta dall'Ufficio.
In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal comune è consentito l'impiego di fac-simili purché contengano tutti gli elementi richiesti dai detti moduli.

Art. 3 - Progetti e programmi per settori specifici.

In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'organo competente, sentita la CUAC, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici anche tra loro integrati, ed in particolare:
per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
per gli ambiti di recupero urbano e riqualificazione degli insediamenti esistenti;
per le aree destinate a spazi pubblici;
per la determinazione delle pre-condizioni necessarie allo sviluppo degli insediamenti produttivi.
Nei casi di cui al primo comma le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali o integrati approvati, dovranno risultare conformi anche alle eventuali specifiche prescrizioni. Tale verifica di conformità, effettuata dallo sportello unico, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

TITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICA AMBIENTALE COMUNALE

CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA

Art. 4 - Istituzione della Commissione Urbanistica Ambientale Comunale (CUAC).

È istituita, in questo Comune, la Commissione Urbanistica e Ambientale Comunale, prevista dall'art. 4, comma 2, del TU, che nel prosieguo sarà indicata con l'acronimo CUAC;

Art. 5 - Nomina e composizione della commissione urbanistico - ambientale.

La CUAC è nominata con deliberazione del Consiglio Comunale e si compone di membri di diritto e membri nominati dal Consiglio Comunale su proposta del Sindaco come di seguito definito.
Sono componenti di diritto della CUAC:
Il Sindaco (o suo delegato) o Assessore delegato all'edilizia privata e/o all'urbanistica, con funzioni di Presidente;
Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o Responsabile del Procedimento (a titolo consultivo), che partecipa ai lavori con il compito di illustrare il progetto e di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie;
Sono componenti nominati dal Consiglio Comunale:
- 4 membri designati tenendo conto nell'ordine del possesso delle qualifiche professionali di: architetto, ingegnere, esperto di diritto amministrativo ed urbanistico, geologo, geometra (tutti devono essere iscritti nei relativi Albi professionali), di cui i primi 3 nominati dalla maggioranza ed il quarto dalla minoranza;
- eventuali ulteriori 3 componenti, di cui i primi 2 nominati dalla maggioranza ed il terzo dalla minoranza, scelti tra esperti in urbanistica e architettura e/o in materie ambientali, naturalistiche e storiche architettoniche, per le competenze delegate dalla L.R. 2 del 13/2/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.
Almeno 30 giorni prima della seduta del Consiglio Comunale deputato alla nomina degli esperti e componenti del CUAC, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato *curriculum vitae* dal quale risulti la loro esperienza e le attività tecniche, professionali, culturali e di ricerca svolte nei settori specifici, che dovrà essere depositato presso la segreteria comunale, a disposizione dei consiglieri e dei cittadini. Il Sindaco valuta i curricula e propone al Consiglio Comunale i candidati per le nomine da effettuarsi.
Il Presidente della CUAC, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia anche se non facenti parte della Commissione.
Ai lavori della CUAC assiste, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento.
Ai lavori della commissione urbanistica e ambientale comunale possono partecipare, senza diritto di voto, gli Assessori o i Consiglieri Comunali con delega alla pianificazione e gestione del territorio, con delega alle opere pubbliche ed all'ambiente.
Sono invitati in forma permanente ai lavori della CUAC, senza diritto di voto e senza concorrere alla determinazione del numero legale, il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco e un rappresentante dell'A.S.L. territorialmente competente.
Per i componenti della CUAC valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della CUAC non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o

successivo sulla attività urbanistico - edilizia del comune. I componenti della CUAC non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico ad opera del Presidente del CUAC o della Giunta Comunale e la segnalazione all'ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
Ai membri della commissione è riconosciuto un gettone di presenza di importo pari a quello fissato per il consigliere comunale.
I componenti della CUAC restano in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco in carica al momento della nomina. Ai fini del rispetto dei 45 giorni per la nomina della nuova commissione, prescritti dall'art. 3, comma 1, del D.L. 16 maggio 1994, n. 293, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 1994, n. 444, il termine decorre dalla data della deliberazione di convalida dei nuovi consiglieri eletti. I componenti della CUAC possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive; quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati; quando non partecipano, nell'anno, almeno ai 2/3 delle riunioni convocate; quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica amministrazione.
In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CUAC, la Giunta Comunale provvede alla relativa sostituzione con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della stessa, sempre con le procedure sopra indicate. La decadenza è dichiarata o le dimissioni sono accettate dalla Giunta Comunale con la stessa deliberazione con la quale si provvede alla sostituzione.

CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO

Art. 6 - Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento coordina l'istruttoria e le unità organizzative - esterne alla propria - eventualmente coinvolte nel procedimento.
Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile del procedimento dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche delle diverse Aree comunali preposte.
Il Responsabile del procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente o Responsabile competente per l'emanazione del provvedimento finale.

Art. 7 - Compiti della Commissione Urbanistica e Ambientale Comunale.

La CUAC è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed ambientale. Essa esprime parere obbligatori e non vincolanti su interventi a valenza urbanistica e ambientale che le vengano sottoposti, in ordine alla legittimità degli interventi e alla loro qualità, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico - ambientale.
Il Sindaco ha facoltà di richiedere il parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed ambientale riguardanti il territorio comunale.
Nel settore urbanistico la CUAC esprime il parere sui seguenti atti:
-strumenti urbanistici generali e varianti, nonché sulle osservazioni ed opposizioni ai medesimi;

-strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.;
-sulle misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione del P.R.G. e dei piani particolareggiati e relative varianti;
-sui programmi complessi (P.I.I., P.R.U., Accordi di Programma, ecc.).
Nel settore edilizio la CUAC esprime il proprio parere in merito ai seguenti interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico:
-sulla coltivazione di cave e torbiere;
-sulle opere soggette a Permesso a costruire riguardanti campeggi, villaggi turistici, attrezzature e impianti per la balneazione;
-sull'annullamento d’ufficio di Permesso a costruire;
-sulle modalità di applicazione della normativa specifica locale, regionale e statale;
-sui progetti, opere e attività per i quali il responsabile del procedimento richieda il parere.
Non sono sottoposti al parere della CUAC (che può essere ugualmente richiesto dal funzionario preposto all’esame delle pratiche) gli interventi edilizi sotto elencati e che non riguardano il patrimonio edilizio esistente assoggettato dal P.R.G. alla categoria di restauro o di risanamento ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., recante: “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”:
-interventi di manutenzione ordinaria (Mo);
-interventi di manutenzione straordinaria (Ms);
-interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
-interventi di cambio di uso (Cd);
-interventi di demolizione senza costruzione (D);
-interventi relativi a impianti, infrastrutture e manufatti diversi di modesta rilevanza dimensionale ed estetica in rapporto al contesto nel quale si collocano;
-interventi di modificazione morfologica del suolo (Mm);
-realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, quando hanno modesta rilevanza dimensionale ed estetica rispetto al contesto nel quale si collocano;
-varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non raggiungano il limite del 10% in volume del fabbricato autorizzato, e varianti in corso d'opera di aggiornamento finale, quando non hanno un carattere sostanziale e non alterano l'aspetto architettonico dell'opera;
-progetti per i quali è stato rilasciato un parere preventivo favorevole e non contengono modifiche significative dal punto di vista formale e compositivo e dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale, rispetto agli elaborati presentati per il parere preventivo;
-per cappelle e monumenti funerari nell’ambito delle aree cimiteriali;
-per edicole e chioschi;
-per opere di urbanizzazione primaria;
-per gli interventi di cui all’art. 7 del TU n. 380/2001.
Sono fatte salve eventuali modifiche ed integrazioni riportate, in ordine alle procedure edilizie, nelle leggi statali e regionali.

Art. 8 - Funzionamento della CUAC

La commissione è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato alla materia.
La commissione elegge tra i componenti nominati dal Consiglio Comunale il Vice Presidente.
In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente e in caso di assenza di quest’ultimo le sedute sono presiedute dal componente più anziano.
La funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Sindaco o dall'Assessore delegato, inquadrati almeno nella Categoria C – Istruttore Tecnico.
La commissione si riunisce nella sede comunale, di norma una volta ogni due mesi, ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata o notifica del messo Comunale, inviato a tutti i componenti al-

meno 3 giorni prima della data fissata con l'elenco delle pratiche all'ordine del giorno. Per casi urgenti la convocazione è ridotta a 24 ore prima.
Nell'avviso di convocazione vanno indicati, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti o argomenti posti all'ordine del giorno. I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.
I progetti possono essere esaminati solo se sono stati istruiti dall'ufficio comunale e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.
L'ordine del giorno delle riunioni contiene l'elenco di tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine di 60 giorni dal ricevimento degli atti prorogabile, su istanza del Presidente, per un massimo di ulteriori 30 giorni. Decorso tale termine senza la formulazione del parere, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al responsabile dello sportello unico per l'edilizia in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni ed integrazioni.
La seduta è validamente costituita, in prima convocazione, con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto al voto, tra i quali il Presidente. Quando la seduta in prima convocazione sia andata deserta non essendosi raggiunto il numero dei presenti di cui al precedente comma, alla seconda convocazione, fissata a non meno di 1 ora dalla prima, le deliberazioni sono valide purché intervenga almeno un terzo dei componenti aventi diritto al voto, tra i quali il presidente. Il numero legale dei presenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. Deve comunque essere presente il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o il tecnico preposto all'istruttoria delle pratiche.
I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; il parere negativo deve essere motivato per iscritto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, anche su richiesta di questi, con decisione in merito a maggioranza. La convocazione del progettista sarà notificata al richiedente e al progettista, a cura del segretario della CUAC con un preavviso di almeno cinque giorni. Anche nel caso di mancata presenza del progettista la CUAC darà corso al richiesto parere.
Per argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della CUAC uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
La CUAC esprime i seguenti pareri:
-parere favorevole;
-parere favorevole con eventuali motivate prescrizioni;
-parere contrario motivato.
È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, l'argomento, le motivazioni delle espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere.
I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti la CUAC. Gli allegati, invece, sono firmati solo dal Presidente e dal Segretario.
Il dispositivo del parere della Commissione, sottoscritto dal Presidente e dal responsabile del procedimento, viene riportato su una copia del progetto.
La CUAC qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
-chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
-necessità di sopralluogo.
Ai componenti della commissione viene corrisposta un'indennità di presenza (gettone) per l'effettiva partecipazione ad ogni seduta, di entità pari a quella disposta per i consiglieri

comunali, nelle sedute di CC, ed alle stesse condizioni.
Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre all'indennità di presenza, sono rimborsate le spese di viaggio.

Art. 9 - Conferenza dei servizi

Il Responsabile del procedimento a scopi istruttori e decisori può indire Conferenze di Servizi, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni eventualmente presentate.
Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli altri Uffici comunali, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

CAPO III - PARERE PREVENTIVO

Art. 10 - Definizione.

Il parere preventivo è lo strumento con il quale la CUAC. esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
Il parere preventivo, se favorevole, a legislazione invariata, vincola il comune nel successivo esame del progetto esecutivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

Art. 11 - Richiesta.

L'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, prima della presentazione della domanda, può richiedere il parere preventivo della CUAC. sul progetto preliminare, se l'opera edilizia assume rilevanza per le caratteristiche compositive, dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
- piani urbanistici attuativi;
-immobili vincolati;
-interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
Il progetto preliminare, in triplice copia, comprende tutti quegli elementi necessari per una valutazione complessiva degli aspetti sui quali si esprime la CUAC. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
-la planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
-il rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, con indicate le destinazioni d'uso dei locali, i prospetti e, almeno, due sezioni;
-la documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
-la relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione tiene conto della specifica destinazione d'uso proposta e fa

esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
-la dichiarazione firmata dal progettista attesta che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del regolamento edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.
-Gli uffici comunali, verificate la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, e dopo avere adempiuto a quanto prescritto al precedente articolo 7, comma 11, trasmettono il progetto preliminare alla CUAC.

Art. 12 - Comunicazione.

Il parere preventivo è comunicato dal responsabile del servizio al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di permesso di costruire, allegando copia della richiesta inoltrata, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 13 - Parametri urbanistici.

I parametri urbanistici sono definiti come dal prospetto che segue:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	*Superficie territoriale* ***- St***	*Per superficie territoriale (St) si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.*
2	*Superficie fondiaria* ***- Sf***	*Superficie del lotto edificabile, costituito da uno o più mappali contigui catastalmente individuati (sono da considerasi contigui anche i mappali che si fronteggiano, separati soltanto da strade pubbliche o private), oggetto di unica richiesta di titolo per l'edificazione; ovvero quella parte della superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, ottenuta detraendo dalla superficie territoriale (ST) le aree per l'urbanizzazione primaria (SU1) e secondaria (SU2).* *Alla superficie come sopra definita viene detratta anche la superficie occupata da spazi già di uso pubblico anche se non acquisiti al pubblico demanio con atti pubblici.* *In tutti i casi, la superficie del lotto non potrà mai essere superiore a quella risultante catastalmente.* *Qualora le aree (costituite da uno o più mappali contigui) situate all'interno della struttura urbana destinate dal PRG a viabilità e parcheggi pubblici, non già di uso pubblico, vengano cedute gratuitamente al Comune, esse possono essere computate per un mezzo nella determinazione della superficie edificabile (SE) e della superficie occupata (SO), tenendo conto degli indici attribuiti al lotto cedente. Nel caso di edificazione su lotti liberi, ad esclusione di quanto previsto al punto "c" del comma [11.1] delle N.T.A., tale possibilità può essere applicata, altresì, alla viabilità ed ai parcheggi di uso pubblico non ancora acquisiti al pubblico demanio con regolari atti pubblici e sempreché:* ▪ *non siano stati mai computati a fini edificatori;* ▪ *non siano stati oggetto di atti unilaterali d'obbligo di cessione gratuita al Comune a fronte di rilascio di Concessioni e/o Licenze Edilizie.* *Fatte salve le opere pubbliche, non possono essere computate come superfici fondiarie per eventuale altra edificazione tutte le aree cedute gratuitamente al Comune con atti pubblici o promessi in cessione con atti unilaterali per tutti gli interventi pregressi (come risultante dalla Tav. B/1 del P.R.G.).*
3	*Superficie minima di intervento* ***- Sm***	*Per superficie minima di intervento (Sm) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.*
4	*Indice di fabbricabilità territoriale* ***– It***	*L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) (mc/mq).*
5	*Indice di fabbricabilità fondiaria* ***- If***	*L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).*
6	*Indice di utilizzazione territoriale **- Ut***	*L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se)per ogni mq di superficie territoriale (St) (mq/mq) ed è pari a 1/3 del **It**.*
7	*Indice di utilizzazione fondiaria*	*L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq) ed è pari ad 1/3 del **If**.*

	- Uf	
8	*Carico urbanistico* ***- Cu***	*Si definisce carico urbanistico (Cu) di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.*
9	*Potenzialità edificatoria* ***- Pe***	*Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile (Su), consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti dal presente regolamento.*
10	*Capacità insediativa* ***- Ci***	*Si definisce capacità insediativa (Ci) la quota di superficie **Su** riservata ad uno specifico uso.*
11	*Allineamento*	*E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione con intervento diretto o attraverso strumenti attuativi all'interno del perimetro urbano.* *Nel caso di in un tratto di strada, compreso tra due consecutive intersezioni di strade pubbliche o uso pubblico, l'edificazione ha raggiunto il 50% da valutare attraverso la sommatoria dei confini fronte strada dei singoli lotti, l'allineamento è dato dalla linea congiungente i due fabbricati più sporgenti posti a destra e a sinistra del fabbricato da costruirsi (**Figura 19**).*
12	*Zona*	*Parte del territorio definita dal piano urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano stesso, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.*
13	*Unità edilizia:*	*Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.*
14	*Unità immobiliare:*	*Entità edilizia con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).*
15	*Alloggio:*	*Per alloggio si intende l'unità minima residenziale, luogo di dimora stabile o temporanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato e funzionalmente connessi.*
16	*Intervento:*	*complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.*
17	*Destinazione d'uso:*	*complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.*
	Urbanizzazione primaria *- (U1)*	*L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che rendono idonei i suoli all'utilizzazione edificatoria. Essi sono:* *- Strade residenziali: le strade, che devono essere idonee al transito veicolare, al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili;* *- Spazi per la sosta e per il parcheggio: spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, al servizio e in rapporto alle caratteristiche dei singoli inse-*

		diamenti; *- Rete della fognatura: rete costituita da tutti i manufatti adibiti alla raccolta e allo scorrimento delle acque nere e meteoriche fino all'allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché degli impianti di depurazione o di primo trattamento relativi;* *- Rete dell'acquedotto: rete costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;* *- Rete dell'energia elettrica e del gas: rete costituita dagli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi produttivi e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana;* *- Pubblica illuminazione: rete costituita dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;* *Spazi di verde attrezzato: spazi, in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde con alberature, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco e il riposo.*
18	*Urbanizzazione secondaria:* *(U2)*	*L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile della comunità. Essi sono le seguenti attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico, di livello comunale, previste dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847, integrato con l'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865, nonchè dagli art. 3 e 5 del DM 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.;* *- attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;* *- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e per attività collettive;* *- aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.*
19	*Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria* *- SU1*	*E' la superficie da destinare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del vigente PRG*
20	*Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria* *- SU2*	*E' la superficie da destinare per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del vigente PRG*
21	*Superficie residua* *- SR*	*E' la superficie che rimane sottraendo alla Sf (art.13 comma 2) la SC (art.15 comma 1)*
22	*Superficie fondiaria residua* *- SFR*	*E' la superficie che rimane sottraendo alla Sf (art.13 comma 2) dei singoli lotti, la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento, le superfici destinate a servizi pubblici comprese negli stessi lotti*
23	*Verde pubblico* *- VP*	*Porzioni del territorio comunale, commisurata al numero degli abitanti, che lo strumento urbanistico sottrae all'edificazione, in quanto destinate all'uso collettivo. Alle aree con destinazione VP, qualora cedute gratuitamente al Comune, è attribuito un indice di UF pari a 0,30 utilizzabile (in aggiunta) nell'edificazione di altre aree all'interno della Struttura Urbana (compresa la Zona B). In tal caso è ammesso, una tantum, un indice di occupazione del suolo (IO) pari a 0,60.*

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI

Art. 14 - Sagoma.

La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

	SAGOMA	DESCRIZIONE

1	*Sagoma netta*	*Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.* *In particolare la sagoma netta è definita:* - *dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;* - *dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;* - *dalla superficie di calpestio del piano più basso.* *Sono quindi esterni alla sagoma netta:* - *gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;* - *le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.*
2	*Sagoma netta* *fuori terra*	*Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.*
3	*Sagoma netta entroterra*	*Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.*
4	*SO* *(Superficie Occupata)*	*È la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrate, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). La Superficie Occupata (SO) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).*
5	*Si* *(Superficie d'inviluppo)*	*È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La Superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.*
6	*Ai* *(Area insediabile)*	*È l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.*
7	*Np* *(Numero dei piani)*	*È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento, il sottotetto e il piano seminterrato se abitabili o agibili, che contribuiscono a determinare la superficie edificabile (Se).*
8	*Tolleranza*	*E' lo scostamento fra misure lineari di un'opera indicate nel progetto assentito e le misure lineari delle opere eseguite, la cui ammissibilità è regolata in apposito articolo del presente regolamento.*

Art. 15 - Superfici.

Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

	SUPERFICI	DESCRIZIONE
1	*Superficie coperta* *- Sc*	*È data dalle proiezioni orizzontali dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.*
2	*Superficie edificabile* *-Se*	*È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti).* *Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:* *- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto), anche se coperti, quali:* *a) porticati a piano terra, entro il limite di superficie del 20% della Superficie Occupata (SO) dall'edificio a cui appartengono;* *b) logge e balconi, entro il limite di superficie del 30% della Superficie Occupata (SO) del piano di riferimento;* *- "gli incassi" dei balconi nella sagoma del fabbricato aventi una profondità non superiore a m.2,50;* *- i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del solaio, sia inferiore a metri 1,50, destinati esclusivamente ad autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici o ripostigli e cantine, anche se di altezza superiore a metri 2,40;* *- i locali seminterrati, purché di altezza non superiore a metri 2,40 (eventuali riduzioni di altezze maggiori a metri 2,40 potranno essere realizzate esclusivamente con doppio solaio e non con controsoffittature) ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di:* o *superficie utile abitabile residenziale;* o *30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.). Ove al piano terra o al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a ml 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;* *- i locali a piano terra adibiti a garage o centrali tecnologiche (questi ultimi da accatastare quali beni comuni non censibili) purché di altezza non superiore a ml.2,40;* *- le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme e comunque alle seguenti condizioni:* *a) pendenza delle falde non superiore a 35°;* *b) altezza interna massima, misurata tra il pavimento e l'intradosso del colmo di copertura, non superiore a m.3,00;* *c) altezza media non superiore non superiore a m. 1,80;* *In tutti gli altri casi le superfici del sottotetto sono da computare nella SE (**Figura 1**).* *- le scale aperte;* *- i vani per distribuzioni verticali esterni alle singole unità immobiliari, di superficie netta non superiore a mq. 21 per vano scala e a mq. 27 per vano scala con ascensore;* *- i locali per impianti tecnici/tecnologici come definiti dalle presenti norme, posti sopra*

		*l'ultimo piano abitabile, coperti in piano e con altezza interna utile inferiore a ml. 2,70 tranne nel caso della cabina extracorsa dell'ascensore in cui tale altezza è elevata a ml. 3,60, nel limite del 10% per edifici con superficie edificabile (SE) fino a mq. 500 a cui è possibile aggiungere il 5% della SE eccedente, senza superare, in ogni caso, i mq. 100 di superficie lorda complessiva massima per ciascun edificio (**Figura 2**);* *- la superficie orizzontale impegnata dalla eventuale quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri, se determinata da accorgimenti costruttivi finalizzati al risparmio energetico;* *- la superficie destinata allo svolgimento di attività sportive quali: piscine, campi da gioco,ecc.* *Qualora le superfici di cui ai precedenti punti superino le relative quantità consentite, sono da computarsi solo le superfici in eccedenza.* *Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i bow-windows, le verande chiuse (anche con infissi mobili a libro o similari) e i corpi chiusi aggettanti ausiliari (compresi i sottotetti), salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.* *La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:* ***Se / Sf = Uf***
3	*Superficie utile* *- Su*	*La superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, escluse le pertinenze.* *La superficie utile si misura:* *- al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);* *- al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) nelle percentuali di legge.* *Le autorimesse non sono da considerarsi pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile.* *Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per 3/2 della loro superficie.* *Non costituiscono superficie utile:* *- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;* *- le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;* *- i vani di ascensori e montacarichi;* *- tutti gli spazi non fruibili;* *- i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;* *- i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano);* *- le cabine elettriche.* *La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari e comunque secondo quanto disposto dal D.M. 1975.*
4	*Superficie utile di servizi e accessori*	*La superficie utile di servizi e accessori (SUSA) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:*

	- SUSA	*- spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari:* *ad esempio:* *a) soffitte condominiali, lavatoi, stenditoi, depositi, cabine idriche, locali di servizio condominiale in genere;* *b) spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;* *c) pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola;* *- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili.* *La superficie utile destinata a servizi e accessori si misura:* *- al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);* *- al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una sola volta (es. alloggio in duplex, albergo e simili).* *Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale.* *Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a ml.2,50.* *I vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.* *Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte):* *- sono considerati pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia;* *- sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie;* *e costituiscono pertanto superficie accessoria.* *Non costituiscono superficie utile di servizi e accessori:* *- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;* *- le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;* *- i vani di ascensori e montacarichi;* *- tutti gli spazi non fruibili;* *- i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;* *- i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50, con superficie illuminante non superiore ad un ventesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano) costituita da aperture aventi singolarmente dimensione massima di mq. 0,40;* *- cabine elettriche.*
5	*Superficie utile abitabile* *- SUA*	*Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, finestre e vani porta, scale interne, logge e balconi.* *La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessivi relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della titolo edilizio oneroso.*

		La superficie utile abitabile (SUA) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula: *SUA = SU + 60% di SUSA* *Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la SUA è data da:* *SUA = SU + 60% (SUSA+Sp)* *dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.*
6	*Superficie parcheggi* *- Sp*	*Ai soli fini del calcolo della SUA per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.* *La disciplina dei parcheggi è contenuta in un apposito articolo del presente regolamento.*
7	*Superficie lorda* *- Sl*	*La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.*
8	*Superficie di vendita* *- Sv*	*La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.* *Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere.* *Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.* *Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e s.m.i. e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.* - *ESERCIZIO DI VICINATO (EV): è l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita non superiore a mq 150 nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitante a mq 250 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti* - *MEDIA STRUTTURA DI VENDITA (MS): E' l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita superiore aui limiti imposti per l'esercizio di vicinato (EV) e fino a mq 1500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitante e a mq 2.500 con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti* - *GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (GS): è l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita superiore ai limiti imposti per la media struttura di vendita (MS)*
9	*Superficie esterna permeabile* *- Sep*	*È la superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo.* *Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento possono essere considerate permeabili in base a quanto disposto dall'apposito articolo del presente regolamento.* *La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolino o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano e dal presente regolamento va calcolata in rapporto alla superficie dell'area inedificata calcolata come diffe-*

		renza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.
10	*Superficie di pertinenza del fabbricato*	*È la porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.*
11	*Piano sottotetto*	*Nei sottotetti con le seguente caratteristiche:* ▪ *Pendenza delle falde non superiore al 35%;* ▪ *Altezza interna massima non superiore a m. 3,00;* ▪ *Altezza media non superiore a m. 1,80;* *sono consentite esclusivamente utilizzazioni per soffitta o per volumi tecnici.* *I locali dei sottotetti possono essere abitabili nel caso in cui la loro altezza interna media sia uguale o superiore a m. 2,70 con un minimo nel punto più basso di m. 1,80, in tal caso essi dovranno essere computati nella superficie edificabile. Per l'abitabilità devono essere soddisfatte tutte le condizioni previste per il locali abitabili ai piani sottostanti.* *[Compatibilmente con le caratteristiche estetiche dell'edificio, al di sopra dell'ultimo piano abitabile è consentita la realizzazione di volumi tecnici di cui alla C.M. LL.PP. n. 2474 del 31/01/73 con copertura in piano ed altezza netta interna inferiore a m. 2,70 con i seguenti limiti:* ▪ *10% di superficie coperta (SC) per edifici con SE fino a mq. 500;* ▪ *per gli edifici con SE maggiore di mq. 500, alla percentuale di cui sopra per i primi 500 mq. di SE, potrà aggiungersi il 5% di SC della SE eccedente;* ▪ *in ogni caso per ciascun edificio non potrà essere superata la SC di mq. 100.* *Gli eventuali volumi tecnici con copertura in piano, sopra l'ultimo piano abitabile, dovranno essere fisicamente separati da tutti gli altri locali del sottotetto con destinazione a soffitta.* *Non è ammessa la realizzazione di logge (parti di edifici aperti su uno o più lati, con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri o colonne) e coperture con tettoie anche in precario sopra l'ultimo piano abitabile.* *L'eventuale aggetto della copertura in piano dei volumi tecnici deve essere contenuto in cm. 50 dal suo perimetro murario.* *L'aerazione e l'illuminazione dei locali del sottotetto non abitabili e dei volumi tecnici coperti in piano possono essere garantiti con aperture finestrate la cui superficie complessiva non potrà, in ogni caso, superare il rapporto massimo di 1/12 della SU dei singoli locali.*
12	*Coperture*	*Nel caso di coperture con tetto a falde inclinate, sono ammesse solo pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.* *Se è verificata la compatibilità con le caratteristiche estetiche dell'edificio, al di sopra dell'ultimo piano abitabile è consentita la realizzazione di volumi tecnici nei limiti previsti dalle norme vigenti.* *Sopra l'ultimo piano abitabile non possono realizzarsi logge coperte, tettoie anche precarie e installare tende da sole di qualsiasi tipo.*

Art. 16 - Rapporto di copertura - Rc. - Superficie fondiaria - Sf.

Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria Sf si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

Art. 17 - Altezze.

1) **Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto:**

	ALTEZZA	DEFINIZIONE

1	*Altezza utile*	*L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto.* *La misura va effettuata senza tener conto:* *- delle travi ricalate;* *- delle irregolarità e dei punti singolari;* *- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);* *- degli infissi interni, o controsoffitti.* *L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, e di quelli non fruibili).*
2	*Altezza utile netta media - **H***	*L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita al precedente punto 1, tenendo però conto, in eventuale detrazione:* *- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano;* *- degli infissi interni, o controsoffitti.* *L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili (**Figura 3**) .* *L'altezza media del sottotetto è data dividendo il volume netto dell'intero sottotetto con la sua superficie (**Figura 4**) .* *L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio.*
3	*Altezza del fronte di un edificio - **Hf***	*È l'altezza di ciascuna delle fronti di una costruzione.* *L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:* *a) la quota più bassa individuata:* *- dal marciapiede antistante (o dal piano stradale nel caso di assenza del marciapiede) la fronte medesima (Figura 5);* *- dal terreno a sistemazione avvenuta sulle fronti interne o con terreno a quota più bassa del marciapiede o della sede stradale (Figura 6);* *b) e la più alta delle quote individuate:* *- dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura in piano, con l'esclusione dei volumi tecnici di cui al comma 2 del precedente art. 15 (**Figura 7**);* *- dall'imposta della copertura a falde inclinate sulla fronte del fabbricato (**Figura 8**);* *- dall'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto (**Figura 9**);* *- ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto a falde inclinate con destinazione a soffitta o volumi tecnici (misurata tra pavimento ed intradosso del colmo di copertura) nei singoli casi di:* ▪ *altezza interna massima del sottotetto maggiore di m. 3,00 (**Figura 10-Figura 13**);* ▪ *pendenza delle falde maggiore del 35% (**Figura11- Figura 13**);* ▪ *altezza media del sottotetto maggiore di m. 1,80 **(Figura 12- Figura 13).*** *Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume ed una superficie edificabile fuori terra maggiori di quelli realizzabili sullo stesso terreno se pia-*

		neggiante e non può eccedere il numero di piani consentiti. *Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro di m. 1,50, l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni (**Figura 14**).* *Nel caso di sopraelevazioni fino alla altezza massima ammessa per la zona, è consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze dai fabbricati adiacenti (**Figura 15**).*
4	*Altezza massima - **Hm***	*L'altezza massima (Hm) è la massima fra le altezze delle fronti (Hf) del fabbricato o, nel caso di terreno in pendenza, la media fra le altezze delle fronti (Hf) a monte e a valle.*
5	*Altezza di un edificio - **H***	*Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti (**Figura 16**) .*
6	*Altezza dei piani - **Hp***	*L'altezza dei piani (Hp) è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.*

Art. 18 - Distanze.

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.

Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	*Distanza dai confini di proprietà o di zona* *- **D.C***	*E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine.* *Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E".* *La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.C è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale e non può essere inferiore a ml.5,00.* *Negli insediamenti produttivi la D1 deve essere superiore a 2/3 di Hf e comunque non inferiore a ml.5,00.* *Sono ammesse distanze inferiori dalle strade comunali di distribuzione interna agli insediamenti nel caso di realizzazione di piccoli manufatti destinati a portinerie, locali di servizio e centrali tecnologiche. Comunque tali distanze devono essere maggiori di ml. 3,00 ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 4,80.*
2	*Distanza tra edifici o fronti* *- **DF***	*La distanza tra edifici - DF è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti di norma superiore ad Hf e comunque non inferiore a ml. 10,00.* *Per DF si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi (**Figura 17**). Fatte salve le norme del Codice Civile, non concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.) contenuti entro 1/3 della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento. Il punto di riferimento del fabbricato prospiciente dove misurare la distanza tra i fabbricati è il filo del fabbricato stesso e non gli aggetti aperti (**Figura 18**).* *Ai sensi del DM 1444/68, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali*

		omogenee sono stabilite come segue: *1) nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.* *2) in tutti i casi di nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.* *3) Nelle Zone "C" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete è finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.* *Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:* *- Ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;* *- Ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml. 15,00;* *- Ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.* *Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.* *Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche.* *Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanza dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e s.m.i.* *E' altresì ammessa una distanza minore a quella di zona con un minimo di:* *- m. 3,00 dai confini urbanistici in rapporto ad aree a verde, parchi e giardini se della stessa proprietà;* *- m. 1,50 o allineamento sulle strade (ai sensi del comma successivo 18.3) dalle aree di cessione.* *Nel caso di costruzioni portate sino alla massima altezza ammessa per la zona, è consentito l'arretramento dei singoli piani per garantire il rispetto progressivo delle distanze dai fabbricati adiacenti (Figura 15).* *La distanza minima tra due costruzioni (anche corpi di fabbrica diversi di una stessa costruzione) su uno stesso lotto deve essere uguale a quella prevista per fabbricati posti su lotti diversi.* *I bow-windows, le verande chiuse di qualsiasi tipologia e tutti gli altri volumi aggettanti devono rispettare tutti i limiti di DC.*
3	*Distanza dalle strade* *- **Ds***	*è la distanza minima tra l'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.* *Ai fini dell'applicazione delle Norme di Piano, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati.*
4	*Indice di visuale libera* *- **Ivl***	*L'indice di visuale libera – (Ivl) è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta.*

Art. 19 - Volumi.

I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

	VOLUME	DEFINIZIONE
1	*Volume utile* - ***V***	*È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art.13, comma 7, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).* *Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:* - *i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza non superiore al 35% o che abbiano altezza media non superiore a m. 1,80 o che abbiano altezza massima non superiore m. 3,00;* - *i porticati o porzioni di essi;* - *i balconi, i parapetti;* - *i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;* - *i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali:* o *extracorsa degli ascensori;* o *vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda;* o *serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.* *Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se considerato pianeggiante.*
2	*Volume lordo* - ***Vl***	*È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.*
3	*Volume totale* - ***Vt***	*È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.*

Art. 20 - Interventi in zona agricola

1) Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

	PARAMETRI	DEFINIZIONE
1	*Superficie agricola utilizzata* - ***S.A.U.***	*Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle Zone Agricole "E", si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.*
2	*Imprenditore agricolo a titolo principale* ***(IATP)***	*Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti al 50%. Ai fini edificatori si considera IATP ai sensi della vigente legislazione regionale il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.*
3	*Unità di lavoro a tempo pieno*	*Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).*

	- ***U.I***	
4	*Allevamento domestico*	*Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.*
5	*Allevamento zootecnico intensivo*	*Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del piano zonale agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.*
6	*Allevamento industriale*	*Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del piano zonale agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:* *- 3,5/UBA/ha 1993* *- 3,0/UBA/ha 1994* *- 2,5/UBA/ha 1995* *- 2,0/UBA/ha 1996* *Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il premio è commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda. Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.*
7	*Piano di sviluppo aziendale* - ***P.S.A.***	*Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.*
8	*Piano di sviluppo aziendale semplificato* - ***P.S.A. semplificato***	*Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:* *- titolo di godimento dei terreni;* *- superficie dell'azienda;* *- forma di conduzione dell'azienda;* *- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;* *- produzioni vegetali;* *- produzioni animali;* *- bilancio alimentare complessivo.*
9	*Serra fissa*	*Per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.*
10	*Unità fondiaria agricola* - ***(U.F.A.)***	*Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).* *L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.* *L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o*

		dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. *L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della CUAC.* *L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da certificato di destinazione urbanistica che attesti l'inserimento delle aree in questione in zona E e gli eventuali permessi di costruire già rilasciati su tali aree.*
11	*Superficie fondiaria dell'unità agricola* ***(SF)***	*Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.*
12	*Centro aziendale agricolo* ***(CAA)***	*Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.*
13	*Abitazione rurale* ***(AR)***	*Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. In particolare, i nuovi fabbricati ad uso abitativo realizzati in zona agricola, devono rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche e storiche dei manufatti esistenti al 1960.* *Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti. Ove ciò non sia possibile, gli interrati e i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.* *In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai, alti non meno di cm 40. Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.* *Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di 1.00 ml.* *I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.* *Le nuove edificazioni di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 20.00 dalla viabilità comunale, mentre possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 nel caso di strade vicinali.* *Le nuove edificazioni di cui all'art. 72 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 10.00 dai confini e ml. 20,00 dalla viabilità comunale e da altri fabbricati.* *In qualsiasi caso devono comunque essere rispettati i distacchi di cui al D.M. 01.04.1968 n° 1404.* *Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate; una altezza minima di ml*

		3.00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza di ml 2.00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile. *Nelle nuove abitazioni rurali la realizzazione di locali accessori all'attività agricola (di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente) possono essere realizzati esclusivamente ali piani interrato, seminterrato o piano terreno e devono essere indipendenti dall'abitazione e senza comunicazione con la stessa.*

TITOLO IV - INTERVENTI URBANISTICI

CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 21 - Modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio si attuano per mezzo di strumenti attuativi preventivi e di strumenti attuativi diretti.

Art. 22 - Strumenti attuativi preventivi.

Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta a permesso di costruire oppure a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi) i seguenti:

P.P. Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata;
P.E.E.P. Piani per l'edilizia economica e popolare;
P.I.P. Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi
P.d.R. Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
P.I.I. Programmi integrati di intervento
P.R.U. Programmi di recupero urbano
P.S.A. Piani di sviluppo aziendali
P.E.U. Progetto Edilizio Unitario

Art. 23 - Strumenti attuativi diretti.

Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
il Permesso di Costruire, di cui al titolo II, capo II (artt. da 10 a 15), del TU n.380/2001, e successive modificazioni ed integrazioni *(art. 13 comma 1 modificato dall'art.13, comma 2, lettera c, del D.L. 22 giugno 2012, n.83, convertito con modificazione, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134);*
la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all'art. 49 comma 4-bis della Legge 30 luglio 2010 n. 122.

Art. 24 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:
che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G.;
che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o che queste siano state programmate dall'amministrazione comunale secondo quanto indicato all'art. 12, comma 2, del TU n. 380/2001, o in alternativa, che gli interessati assumano impegno della loro realizzazione contemporaneamente all'attuazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
Le opere di urbanizzazione devono essere completate e, se richiesto, cedute all'amministrazione prima dell'occupazione ed uso dell'edificato.
Nei casi previsti è inoltre richiesto che risulti approvato e convenzionato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 25 - Convenzioni speciali. Atti unilaterali d'obbligo.

Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'amministrazione comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'amministrazione comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.
In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori, la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, è necessario che sia presentato un progetto unitario accompagnato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso per l'attuazione di tale progetto unitario è subordinato alla sottoscrizione di tale convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla competente agenzia del territorio per la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.
Il perimetro dei comparti edificatori nei quali è prescritto un tale progetto unitario convenzionato è individuato nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente.

Art. 26 - Monetizzazioni.

Negli interventi diretti, in alternativa totale o parziale alla cessione di aree, l'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta può proporre ai privati – qualora lo ritenga opportuno e/o necessario ai fini della pubblica utilità – il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute.
I criteri per la monetizzazione e la determinazione delle aree sono stati individuati, attraverso il regolamento per l'attuazione di programmi negoziati contenuto nel documento Programmi Urbani Complessi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 12/04/2006 e nr. 52 del Consiglio Comunale del 27/11/2013;
In tutti i casi, la monetizzazione non è ammissibile in alternativa alla cessione di aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione (conformemente alle previsioni di P.R.G. e di eventuali strumenti urbanistici attuativi).

CAPO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 27 - Richiesta di approvazione del piano.

Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono, preventivamente, al comune, l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione.
La richiesta di approvazione, inviata al comune e firmata dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
La richiesta dovrà essere documentata con gli elaborati di cui all'articolo seguente.

Art. 28 - Documentazione del piano.

Gli elaborati e la documentazione minima necessari da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.R.G. ed in conformità alle norme regionali, è la seguente:
Stato di fatto
Elaborati grafici
planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello
planimetria con il rilievo del verde esistente indicando: le principali essenze legnose; le costruzioni e i manufatti di qualsiasi genere; gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli

impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù ed altre eventuali infrastrutture; la viabilità e la toponomastica; altri eventuali vincoli
piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni. Se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali esse possono essere allegate alla domanda di permesso di costruire degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravi alla situazione statica degli edifici contigui
sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due).
Documentazione:
estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.
Progetto
Elaborati
Relazione illustrativa contenente:
l’analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l’analisi storica e l’analisi della consistenza dei medesimi;
la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell’intervento in rapporto al contesto ambientale;
l’illustrazione del programma di attuazione del piano;
i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all’area d’intervento connesse all’urbanizzazione.
Relazione geologica – geotecnica contenente:
una valutazione sulle modificazioni che l’intervento porta nell’ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l’aspetto geologico dell’area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell’insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l’assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell’art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380, con riferimento al D.M. 11.03.1988.
Le relazioni devono essere firmate da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.
Norme tecniche di attuazione contenenti di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
Superficie d’intervento;
Superficie catastale;
Superficie territoriale St. Qualora l’intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
Superficie fondiaria Sf;
Superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l’ordine indicato nella planimetria di progetto;
Superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d’uso ammesse;
Superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d’intervento, distinti secondo le varie destinazioni d’uso ammesse;
Indice di utilizzazione fondiaria di progetto Uf = Su/Sf e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto If=V/Sf massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
Superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;

Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
Rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
Superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
Altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
Caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
Attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento in riferimento a:
spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
verde pubblico e privato;
materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
recinzioni;
materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..);
numero e caratteristiche degli accessi carrai.
Schema di convenzione contenente:
gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dalle vigenti norme.
In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:
la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal comune in base alla convenzione stessa;
congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata dal competente organo comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.
Elaborati grafici
planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico/privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.).
Documentazione
parere preventivo del comando provinciale dei vigili del fuoco. In luogo del parere preventivo, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal comando provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il comune apposita dichiarazione a firma

e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
preventiva approvazione della soprintendenza nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., recante : “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”;
autorizzazione della provincia o dell’A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l’apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l’esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
parere del competente ufficio ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380;
approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc.;
altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 29 - Approvazione del piano.

I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della CUAC, sono approvati dal Comune.
L’esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la conservatoria dei registri Immobiliari della convenzione tra il comune ed il soggetto attuatore.
Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso. Prima dell’ultimazione e consegna al comune delle opere di urbanizzazione primaria, non vengono rilasciati certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi previsti.
La validità del piano non può essere superiore a dieci (10) anni.

Art. 30 - Compilazione d’ufficio del piano.

Il responsabile dell’ufficio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un congruo termine, il progetto delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione. Decorso inutilmente detto termine, il suddetto responsabile provvede per la compilazione d'ufficio.
Il progetto di piano d'ufficio, approvato dall’organo comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.
Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d’ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

CAPO III - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 31 - Richiesta di approvazione del piano.

Per i piani attuativi di iniziativa pubblica trovano applicazione le norme di cui al precedente capo, integrate da quelle previste dai successivi artt. 32 e 33.

Art. 32 - Documentazione del piano.

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall’articolo 28, l’elenco catastale delle proprietà da espropria-

re o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 33 - Approvazione del piano.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal comune nel rispetto delle procedure previste dalle norme regionali.

TITOLO V - INTERVENTI EDILIZI

CAPO I - OGGETTO EDILIZIO

Art. 34 – Disposizioni generali

Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione, soprelevazione ed ampliamenti, nonché negli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.
Fermo quanto disposto dal comma precedente, per gli interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi.
I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.
Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 35 - Tutela ambientale

Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli da qualsiasi tipo di inquinamento.
Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.
Secondo la vigente normativa nazionale, l’Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d’uso, gli edifici non siano sottoposti a - come non costituiscano a loro volta - fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l’impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l’urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
All'atto del rilascio dei permessi a costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico attraverso relazioni asseverate da tecnici abilitati.
Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all’esistenza o all’insediamento di attività insalubri.

Art. 36 - Immobili e costruzioni.

Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:
il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
le costruzioni edilizie;
gli alberi;
i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
pera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
gli edifici;

gli impianti, o strutture tecnologiche;
le infrastrutture;
i manufatti diversi.

Art. 37 - Edificio.

Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Art. 38 – Impianto.

Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti (campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, piscine e simili, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti).

Art. 39 - Infrastruttura.

Sono infrastrutture le costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
Sono infrastrutture:
per la mobilità:
le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
tecnologiche:
per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

Art. 40 - Manufatti diversi.

Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano:
fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio):

tombe, steli, monumenti funebri;
le opere provvisionali:
ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 41 - Unità organiche di immobili.

Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
Ad un primo livello di complessità si riconoscono le «unità organiche», definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
Fra le «unità organiche», ai fini del REC si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
le unità edilizie (U.E.);
le unità fondiarie;
le unità impiantistiche;
le unità infrastrutturali.

Art. 42 - Unità edilizia.

Si definisce «unità edilizia» l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area e dalle eventuali altre pertinenze.
Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.
Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra al tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 43 - Unità fondiaria.

Si definisce «unità fondiaria» l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area. Sono unità fondiarie:
le unità preordinate all'edificazione, dette anche «lotti liberi» o «lotti inedificati»;
le «corti comuni», ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 44 - Unità impiantistica.

Si definisce «unità impiantistica» l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 45 - Unità infrastrutturale.

Si definisce «unità infrastrutturale» l'unità organica composta da una infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, albera-

ture, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 46 - Unità edilizia - Scomposizione.

L'unità edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:
unità immobiliari e parti comuni;
spazi funzionali diversamente caratterizzati;
componenti strutturali e tecnologiche;
spazi a diverso grado di protezione.

Art. 47 - Unità immobiliari e parti comuni.

Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 48 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali.

Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
una superficie di calpestio, ossia una superficie minima idonea ad ospitare persone;
un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a ml. 1,80.
Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a ml. 1,80;
l'estradosso delle coperture non piane;
gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi:
spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.
spazi di attività (o riposo);
spazi di servizio;
spazi di circolazione e collegamento: orizzontale, verticale;
spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);
spazi comuni - spazi di servizio comuni a più U.I.;
spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.: orizzontale, verticale;
spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

Art. 49 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.

La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290. L'elenco delle componenti è il seguente:

1) STRUTTURE P ORTANTI:	*STRUTTURE DI FONDAZIONE*	*STRUTTURE DI FONDAZIONE DIRETTE* *STRUTTURE DI FONDAZIONE INDIRETTE*
	STRUTTURE IN ELEVAZIONE	*STRUTTURE DI ELEVAZIONE VERTICALE* *STRUTTURE DI ELEVAZIONE ORIZZONTALI E INCLINATE* *STRUTTURE IN ELEVAZIONE SPAZIALI*
	STRUTTURE DI CONTENIMENTO	*STRUTTURE DI CONTENIMENTO VERTICALI STRUTTURE DI CONTENIMENTO ORIZZONTALI*
2) CHIUSURE:	*CHIUSURE VERTICALI*	*PARETI PERIMETRALI VERTICALI* *INFISSI ESTERNI VERTICALI*
	CHIUSURE ORIZZONTALI INFERIORI	*SOLAI A TERRA* *INFISSI ORIZZONTALI*
	CHIUSURE ORIZZONTALI SU SPAZI ESTERNI	*SOLAI SU SPAZI APERTI*
	CHIUSURE SUPERIORI	*COPERTURE (O SOLAI DI COPERTURA)* *INFISSI ESTERNI ORIZZONTALI O INCLINATI*
3) PARTIZIONI INTERNE:	*PARTIZIONI INTERNE VERTICALI*	*PARETI INTERNE VERTICALI* *INFISSI INTERNI VERTICALI* *ELEMENTI DI PROTEZIONE*
	PARTIZIONI INTERNE ORIZZONTALI	*SOLAI* *SOPPALCHI* *INFISSI INTERNI ORIZZONTALI*
	PARTIZIONI INTERNE INCLINATE	*SCALE INTERNE* *RAMPE INTERNE*
4) PARTIZIONI ESTERNE:	*PARTIZIONI ESTERNE VERTICALI*	*ELEMENTI DI PROTEZIONE* *ELEMENTI DI SEPARAZIONE*
	PARTIZIONI ESTERNE ORIZZONTALI	*BALCONI E LOGGE* *PASSERELLE*
	PARTIZIONI ESTERNE INCLINATE	*SCALE ESTERNE* *RAMPE ESTERNE*
5) IMPIANTI DI FORNITURA SERVIZI:	*IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE*	*ALIMENTAZIONE* *GRUPPI TERMICI* *CENTRALI DI TRATTAMENTO FLUIDI* *RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI* *RETI DI SCARICO CONDENSA CANNE DI ESALAZIONE*
	IMPIANTO IDROSANITARIO	*ALLACCIAMENTI* *MACCHINE IDRAULICHE* *ACCUMULI* *RISCALDATORI* *RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA E TERMINALI* *RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E TERMINALI RETI DI RICIRCOLO DELL'ACQUA CALDA* *APPARECCHI SANITARI*
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUIDI	*RETI DI SCARICO ACQUE FECALI* *RETI DI SCARICO ACQUE DOMESTICHE* *RETI DI SCARICO ACQUE METEORICHE* *RETI DI VENTILAZIONE SECONDARIA*
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO AERIFORMI	*ALIMENTAZIONE MACCHINA* *RETI DI CANALIZZAZIONE*
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO SOLIDI	*CANNA DI CADUTA* *CANNA DI ESALAZIONE*

	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS	*ALLACCIAMENTI* *RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI*
	IMPIANTO ELETTRICO	*ALIMENTAZIONE* *ALLACCIAMENTI* *APPARECCHIATURE ELETTRICHE* *RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI*
	IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI	*ALIMENTAZIONE* *ALLACCIAMENTI* *RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI*
	IMPIANTO FISSO DI TRASPORTO	*ALIMENTAZIONE* *MACCHINA* *PARTI MOBILI*
6) IMPIANTI DI SICUREZZA:	*IMPIANTO ANTINCENDIO*	*ALLACCIAMENTI* *RILEVATORI E TRADUTTORI* *RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI ALLARMI*
	IMPIANTO DI MESSA A TERRA	*RETI DI RACCOLTA DISPERSORI*
	IMPIANTO PARAFULMINE	*ELEMENTI DI CAPTAZIONE* *RETE* *DISPERSORI*
	IMPIANTO ANTIFURTO E ANTINTRUSIONE	*ALIMENTAZIONE*
7) ATTREZZATURE INTERNE:	*ELEMENTO FISSO D'ARREDO DOMESTICO*	*PARETI - CONTENITORE*
	BLOCCO SERVIZI	
8) ATTREZZATURE ESTERNE:	*ARREDI ESTERNI COLLETTIVI*	
	ALLESTIMENTI ESTERNI	*RECINZIONI PAVIMENTAZIONI ESTERNE*

Art. 50 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.

Con riferimento al diverso grado di protezione gli spazi si distinguono in:
spazi chiusi, detti anche «vani» o «locali»;
spazi aperti coperti;
spazi aperti scoperti, o semplicemente spazi scoperti.
Si considera spazio chiuso o «locale» o «vano» uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni. Si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
da una superficie di calpestio;
da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
Costituisce chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
Non dà luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto).

Sono spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 51 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.

Gli spazi negli edifici sono definiti come dal seguente prospetto:

	OGGETTO	DEFINIZIONE
1	*Piano*	*Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a ml. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).* *Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..*
2	*Soppalco*	*Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso. Il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.* *Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.* *Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.*
3	*Spazi interrati e seminterrati*	*Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di ml. 0,90 (l'altezza è misurata dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta all'estradosso del solaio di copertura finito).* *Gli spazi interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori (autorimesse, ripostigli, cantine di pertinenza di residenze, locali tecnologici per impianti centralizzati o di pertinenza di singole unità immobiliari), fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe) che sono esclusi dalla determinazione della suddetta quota massima. I locali interrati possono essere posti sino a ml. 1,50 dal confine di proprietà, previo asseveramento del progettista sulla conseguente non compromissione della stabilità dei manufatti limitrofi esistenti.* *Sono classificati locali seminterrati quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso di almeno ml. 1,50 della più alta sistemazione esterna del terreno circostante.* *Gli spazi seminterrati costituiscono spazi abitabili o agibili nel rispetto delle norme e prescrizioni vigenti.* *In ogni caso deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria. Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso siano previsti scarichi di acque bianche e nere, deve essere istallato un idoneo impianto di sollevamento delle acque.* *Gli accessi scoperti ai locali interrati possono essere posti anche sul confine di proprietà e gli stessi non vanno computati nella determinazione della superficie occupata (SO) della costruzione .*

4	*Piano interrato*	*Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.*
5	*Piano fuori terra*	*Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.*
6	*Primo piano fuori terra*	*Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.*
7	*Apertura*	*Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.* *Sono ad esempio aperture:* - *le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile;* - *le porte (pedonali o carrabili);* - *i lucernai apribili.*
8	*Numero di piani di un edificio –* ***Np***	*Per numero di piani di un edificio (Np) si intendono convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:* - *dei piani interrati;* - *dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile media di ml. 1,50.*
9	*Numero di piani totale –* ***Npt***	*Per numero di piani totale (Npt) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.*
10	*Impianti tecnici/tecnologici e volumi tecnici*	*Si definiscono impianti tecnici/tecnologici quelli idrici, termici, elevatori, televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc.* *I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (circ. Min.LL.PP. n° 2474/1973).* *Sono pertanto volumi tecnici:* - *cabina extracorsa dell'ascensore* - *locali per centrali termiche o idriche* - *locale per impianto parafulmine* - *locale per impianto di ventilazione* - *locale per impianto televisivo* - *locale per accesso al tetto dalle scale* - *locali strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici* - *il vano scala al di sopra delle linee di gronda* - *locali per contenere i vasi di espansione dell'impianto termosifone* - *locale caldaia destinato a centrale di produzione di energia elettrica* *Non sono volumi tecnici:* - *Gli stenditoi chiusi* - *Le soffitte ed i locali di sgombero* - *I locali scantinati (nella specie, di vaste dimensioni ed adattabili ad abitazione)* - *I ripostigli ed i locali lavanderia*

		- *I garage* - *Le verande ed i porticati* - *Le mansarde* - *Il vano scala diretto a collegare l'appartamento con la terrazza praticabile* - *Stazioni radio base per telefonia mobile*
11	*Scale*	*Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.* Le scale a chiocciola sono consentite nel rispetto della Legge 9 gennaio 1989 n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche D.M. 14 giugno 1989 n. 236. *Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e il-luminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 1 per ogni piano servito. In tal caso gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.* *Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.* *Nella realizzazione di scale di sicurezza antincendio nei fabbricati esistenti, ad eccezione di specifiche disposizioni normative di carattere tecnico-urbanistico, devono essere rispettare esclusivamente i seguenti parametri:* - *altezza massima;* - *distanza tra le fronti;* - *allineamenti con gli altri fabbricati su strade e piazze.*

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 52 - Definizione di intervento.

Ai fini del presente regolamento, in relazione anche al disposto dell'art. 3 del TU 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, e del D.L.gs 42/2004 gli interventi sono definiti come dal prospetto che segue:

	DEFINIZIONE	DESCRIZIONE
a	*Manutenzione ordinaria* - ***M.O.***	*gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
b	*Manutenzione straordinaria* - ***M.S.***	*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricom-presi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso;*
c	*Restauro e ri-sanamento conservativo* - ***R.C.***	gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali in-terventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'e-dificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
d	*Ristrutturazio-ne edilizia*	*gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal prece-*

	- ***R.I.***	*dente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;*
e	*Nuova costruzione* - ***N.C.***	gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6); e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti; e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
f	*Ristrutturazione urbanistica* - ***R.U.***	*Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*
g	*Restauro* - ***RE****.*	*Ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. 42/2004 e sm.i., si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.*

h	*Ampliamento*	*L'intervento diretto sulla cosa volto alla realizzazione di volumi aggiuntivi mediante addizione orizzontale, che costituisce nuova costruzione ai fini del rispetto delle prescrizioni edilizie e urbanistiche.*
i	*Sopraelevazione*	*Sono le trasformazioni edilizie occorrenti per la realizzazione di volumi aggiuntivi mediante addizione verticale, che costituisce nuova costruzione ai fini del rispetto delle prescrizioni edilizie e urbanistiche.*
l	*Sostituzione edilizia*	*La sostituzione edilizia tende ad incentivare il rinnovamento del patrimonio edilizio e a migliorare il tessuto urbano esistente. Per intervento di sostituzione edilizia si intende lo smantellamento e la rimozione fisica di un fabbricato e la successiva realizzazione di una nuova costruzione secondo gli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.* *La sostituzione edilizia è ammessa per fabbricati, aventi una SE uguale o maggiore a mq. 100 o un volume uguale o maggiore di mc. 300, legittimamente realizzati anche se di accertata idoneità statica.*
m	*Demolizione*	*Per demolizione si intende lo smantellamento e rimozione fisica di un fabbricato non finalizzata alla contestuale ricostruzione.* *Nel caso di demolizione senza contestuale ricostruzione il lotto che conteneva il fabbricato è da ritenersi libero; in tal caso, però, è esclusa la possibilità di computare per un mezzo la SE e la SO per cessioni gratuite al comune di aree già utilizzate a viabilità e parcheggi non ancora acquisiti al pubblico demanio con regolari atti pubblici.* *Nel caso di demolizione con contestuale ricostruzione si applicano, secondo i diversi casi, le seguenti categorie d'intervento:* - *ristrutturazione edilizia (comma [d] del presente articolo);* - *ristrutturazione urbanistica ed edilizia (comma [f] del presente articolo);* - *sostituzione edilizia (comma [l] del presente articolo).*
n	*Opere interne*	*Sono quelle opere che vengono realizzate all'interno degli edifici e che pertanto non comportano:* - *modifiche della sagoma del fabbricato;* - *aumento delle superfici utili;* - *aumento del numero delle unità immobiliari;* - *modifiche delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;* - *pregiudizio alla statica dell'immobile;* - *variazioni delle originarie caratteristiche costruttive del fabbricato;* - *contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati;* - *contrasto con il regolamento edilizio vigente;* - *contrasto con le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.*

CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÁ – COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' - NORME COMUNI

Art. 53 - Soggetti aventi titolo.

Hanno titolo a richiedere uno degli atti di cui al presente titolo, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

a) il proprietario dell'immobile;
b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o quelli espressamente autorizzati nel contratto di locazione;
g) l'affittuario agrario di cui alla Legge 11.02.1971, n. 11 e smi, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
i) il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
j) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
k) il concessionario di beni demaniali;
l) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
m) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

Per richiedenti di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo è attestato da uno dei seguenti documenti:
autocertificazione attestante la proprietà;
copia di atto notarile.

Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51, della legge 22.10.1971, n. 865.

Per i richiedenti di cui alle lettere e), f) e g) del precedente comma 1, il titolo è attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dell'ufficio regionale dell'agricoltura.

In luogo del titolare possono presentare domanda:
il delegato, procuratore o mandatario;
il curatore fallimentare;
il commissario giudiziale;
l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione. Il titolo prescritto dovrà essere prodotto, in ogni caso, prima del ritiro del permesso di costruire o nel caso di denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori.

Art. 54 - Presentazione della domanda di provvedimento edilizio

L'istanza (redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo) o denuncia, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore di apertura al pubblico all'Ufficio protocollo o spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento corredata dei necessari documenti.
Nel caso di presentazione personale, se l'Ufficio ricevente riscontra la non corrispondenza tra l'elenco della documentazione che si dichiara di allegare e quella effettivamente presentata, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
Le istanze vengono trasmesse dall'Ufficio protocollo all'Unità organizzativa competente entro tre giorni lavorativi dal loro ricevimento.
L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
L'Unità organizzativa competente comunale provvede, secondo quanto disposto dalla legge a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento.
Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere indicate:
l'unità organizzativa a cui è stata assegnata la pratica;
le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Art. 55 - Modalità di rappresentazione grafica

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione.
Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si fa riferimento alla quota numerica.
Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata:
l'indicazione del tipo di intervento;
la sua ubicazione;
il titolo dell'elaborato;
le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista competente e abilitato (con relativo timbro professionale).

Art. 56 - Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Art. 57 - Interventi urgenti

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori all'Ufficio competente comunale e deve presentare, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 58 - Interventi di iniziativa comunale.

Per gli interventi di iniziativa comunale la deliberazione con la quale il progetto viene approvato è equiparata al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività.
Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento e lo sottopongono al parere della C.E.C. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Art. 59 - Interventi di iniziativa comunale.

Per gli interventi di iniziativa comunale la deliberazione con la quale il progetto viene approvato è equiparata al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività.
Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento e lo sottopongono al parere della CUAC. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Art. 60 - Varianti in corso d'opera.

Nel corso dei lavori possono essere apportate varianti all'originario progetto.
Le domande di variante essenziale ai progetti assoggettati a permesso di costruire debbono essere richieste e assentite prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.
In relazione al disposto dell'art. 22, comma 2, del T.U. n. 380/2001, (così come sostituito dall'art. 1 del D.Lgs 27 dicembre 2002 n. 301) sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
In relazione al disposto dell'art. 22, comma 2 bis, sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle

altre normative di settore.

Art. 61 - Documentazione della richiesta di variante.

Alla domanda di variante debbono essere allegati tutti gli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA edilizia interessati alla variante.
Negli elaborati grafici dovranno essere evidenziate le varianti richieste come segue:
colore giallo le opere non eseguite o da demolire;
colore rosso per quelle da realizzare.
La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati, rispettivamente, dall'avente titolo e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Art. 62 - Ultimazione di lavori.

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente idoneo alla richiesta di autorizzazione per l'agibilità.
Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.
Il titolare del permesso di costruire o della SCIA edilizia, deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, entro 30 giorni, la data di ultimazione dei lavori.
La comunicazione di cui al precedente comma dovrà essere fatta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio dello sportello unico e dovrà essere sottoscritto anche dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata, in caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, interventi sulle reti acque bianche e nere, planimetria di dettaglio quotata in scala non inferiore a 1:200 delle reti di smaltimento delle acque nere e bianche firmate dal proprietario dall'impresa e dal direttore dei lavori.
Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
eccezionali caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria;
edifici mono e bifamiliari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio.
La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
Ai sensi del comma 12, art. 60 della L.R. 18/83, nel caso di omessa segnalazione d'inizio (entro un anno dal rilascio del titolo) e fine lavori (entro la validità del titolo), il concessionario è tenuto a corrispondere una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.

Art. 63 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 53, comma 1, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità.
La domanda di certificato di agibilità deve indicare:
generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
numero del codice fiscale del richiedente;
estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;

estremi delle comunicazioni d'inizio e ultimazione dei lavori presentate (riportando la relativa data);
luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati ed essere corredata della seguente documentazione:
Documentazione catastale;
Legittimità della Preesistenza;
Documentazione relativa al collaudo statico opere in cemento armato e /o con strutture metalliche;
Collaudo opere urbanizzazione;
Certificazione relativa alla numerazione civica;
Dichiarazione richiedente e tecnico incaricato resa ai sensi dell'art.25 del DPR n.380/01 e ss.mm.ii.,
Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
Installazione ascensore/piattaforma elevatrice certificazione dell'assegnazione del numero di matricola;
Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
Documentazione relativa agli allacciamenti fognari e scarichi acque meteoriche;
Documentazione relativa agli Impianti;
Dichiarazione isolamento termico;
Documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi;
Documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di impatto acustico Sistemi di scambio termico con il sottosuolo impianti geotermici;
Prospetto Riassuntivo delle unità immobiliari;
Attestazioni di pagamento diritti;
Marca da bollo da applicare al certificato da rilasciare;
Elaborati grafici in formato digitale dell'ultimo titolo edilizio
libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui al successivo art. 86 del presente regolamento;
Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato, verificata la seguente documentazione:
certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. 06.06.2001, n. 380;
certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso T.U. n. 380/2001;
la documentazione indicata al comma 1;
dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, e s.m.i. del T.U. n. 380/2001.
Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 5, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. n. 380/2001 e smi In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 64 - Certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
I certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
nuove costruzioni;
ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Art. 65 - Utilizzazione abusiva degli edifici.

È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.
Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24, comma 3, del T.U. 6 giugno 2003, n. 380,rispondono, in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.
Chiunque viola la disposizione del precedente comma 1, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 77 a 464 euro.

CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 66 - Interventi subordinati a permesso di costruire.

Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui all'art. 10 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni nonché quelli previsti da norme regionali in relazione al disposto dell'art. 10, c. 2, del T.U. n. 380/2001.

Art. 67 - Richiesta e documentazione.

La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo sportello unico dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dallo sportello unico. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
Fermo restando il disposto dell'art. 20 e smi del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo diversa prescrizione del P.R.G. e dei P.P. per particolari zone:
copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva nelle forme prescritte dal d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato o visura catastale; tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
preventiva approvazione della competente soprintendenza per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 recante: “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;
parere del servizio competente dell'A.S.L.;
documentazione per la prevenzione incendi;
documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti nel tempo;
relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento;

scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc.., prescritti.
Elaborati grafici:
Rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
elaborati grafici di progetto comprendenti:
planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Per i parcheggi dovranno essere distinte le superfici per le piazzole di sosta da quelle per gli spazi di manovra;
prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi di rinnovo o di sostituzioni di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
rete idrica esterna (dal contatore dell'azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature

e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cuci ne con fuochi a gas.
Elaborati tecnici:
relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.;
dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui alla legge 05.03.1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, ed al d.P.R. n. 380/2001 o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità di quanto disposto nel DM 22 gennaio 2008 nr. 37;
dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 77,comma 4, del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 1, legge 09.01.1989, n. 13, e del relativo regolamento corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire).
Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, in aggiunta a quanto previsto nel comma 2, è altresì richiesta la seguente documentazione:
planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
certificato catastale.
Per le opere di urbanizzazione è altresì richiesta la seguente documentazione:
stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
rilievo del verde;
costruzioni e manufatti esistenti;
elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
viabilità e toponomastica;
planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al Dlgs 3 aprile 2006 nr. 152, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27.12.1988 (G.U. 05.01.1989, n. 4).
Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più proget-

tisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R. E..

Art. 68 - Permesso di costruire.

Il permesso di costruire deve contenere:
gli estremi della richiesta e del permesso rilasciato;
le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al comune eventualmente necessarie e richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
la data e l'esito dei pareri, qualora le decisioni non siano conformi a tali pareri, devono essere adeguatamente motivate;
i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello se il caso ricorre;
di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta eventuale denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente;
di comunicare almeno tre giorni prima dell'inizio con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere; nonché il nominativo del responsabile della sicurezza del cantiere ai fini del D.Lgs. 9 aprile 2008 nr. 81 e successive modificazioni ed integrazioni;
di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla D.Lgs. 311/2006 e s.m.i. (contenimento dei consumi energetici);
di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del piano di sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, e successive modificazioni, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché una copia del piano di sicurezza di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, e successive modificazioni, se prescritto;
di richiedere le eventuali visite di controllo;
di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
di concordare con l'ufficio tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la da-

ta di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità.
Il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di regolamento edilizio, di regolamento di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto:
Tutti i permessi di costruire saranno pubblicati all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal giorno successivo al rilascio.
Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, di tutti gli atti relativi al rilascio del permesso di costruire.

Art. 69 - Comunicazione di inizio dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, almeno tre giorni prima, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano al protocollo comunale o tramite posta certificata, utilizzando apposito modello predisposto dal comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.
Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo sportello unico entro 15 giorni.
Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, se dovuta, ai sensi dell'art. 65 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico, l'autorizzazione di cui all'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001. Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del competente servizio provinciale;
se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380;
Dichiarazione sostitutiva delle imprese appaltatrici degli estremi delle posizioni contributive ed assicurative al fine dell'acquisizione d'ufficio del D.U.R.C. di cui al D.L. 10.09.2003 n° 276;
Denuncia di smaltimento dei rifiuti inerti di cui alla L.R. 45/2007 (riferimento Delib.G.R. 7 aprile 2008, n. 286, la Delib.G.R. 26 maggio 2008, n. 474, la Delib.G.R. 29 ottobre 2008, n. 1012, la Delib.G.R. 4 dicembre 2008, n. 1190, la Delib.G.R. 14 febbraio 2009, n. 46, la Delib.G.R. 2 novembre 2009, n. 611, la Delib.G.R. 4 dicembre 2009, n. 734, la Delib.G.R. 21 dicembre 2009, n. 784, la Delib.G.R. 3 maggio 2010, n. 349, la Delib.G.R. 26 luglio 2010, n. 588 e la Delib.G.R. 9 dicembre 2010, n. 962. Con Delib.G.R. 26 novembre 2009, n. 690 sono state approvate, ai sensi della presente legge, le linee-guida per il compostaggio dei rifiuti organici. Vedi, anche, la Delib.G.R. 17 gennaio 2011, n. 14, la Delib.G.R. 19 settembre 2011, n. 640, la Delib.G.R. 13 febbraio 2012, n. 65, la Delib.G.R. 24 settembre 2012, n. 598, la Delib.G.R. 28 marzo 2013, n. 240, la Delib.G.R. 15 aprile 2013, n. 270, la Delib.G.R. 15 aprile 2013, n. 282, la Delib.G.R. 29 aprile 2013, n. 316 e la Delib.G.R. 4 giugno 2013, n. 418) e dell'apposito articolo del presente REC.
Chiunque viola le disposizioni del precedente comma 1 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma pari ad 1/20 del contributo di costruzione ai sensi del comma 12, art. 60 della L.R. 18/83.

Art. 70 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo

7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 71 - Trasferibilità Decadenza e annullamento del permesso di costruire.

I permessi di costruire, in relazione al disposto dell'art. 11, comma 2, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, possono essere trasferiti ai successori o aventi causa.
Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
mancato ritiro entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'avvenuto rilascio;
mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire;
mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nel permesso di costruire, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale con apposito atto notificato agli interessati ed al progettista.
Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato inoltrata prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, solo per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.

Art. 72 – Attività Edilizia Libera

Sono soggetti Comunicazione di Inizio Lavori gli interventi riconducibili all'elenco di cui art. 6 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01 (*così come sostituito e modificato ed integrato dall'articolo 5 comma 1 del D.L. 25 marzo 2010 n.40; dall'art. 7 comma 3 del D.Lgs 3 marzo 2011 nr. 8; dall'art. 13 bis comma 1 lettere a), b) e c) del DL 22/6/2012 nr. 82 e dall'art. 12 comma 1 lettera f) nr. 1 del DPR 1 agosto 2011 nr. 150* convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 e modificato dall' art. 30, comma 1, lett. b), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi il comma 6 dell' art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013. Successivamente il presente comma è stato così sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164), che prevedono in particolare:
Comma 1 - Comunicazione di Inizio Lavori (CIL):
a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *a)*, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
Comma 2: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverati (C.I.L.A.)

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l’apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell’edificio;
b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l’indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
Fatte salve le prescrizioni delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico - sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'interessato che deve eseguire gli interventi elencati nell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s. m. i., presenta preliminarmente all'Amministrazione Comunale per mezzo del protocollo comunale (posta ordinaria, a mano o posta certificata) una Comunicazione di Inizio Lavori – CIL (utilizzando il modello unico CIL predisposto dalla conferenza unificata Governo, Regioni e Enti Locali del 18/12/2014) allegando le eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la comunicazione di inizio dei lavori asseverata - CILA (utilizzando il modello unico CIL predisposto dalla conferenza unificata Governo, Regioni e Enti Locali del 18/12/2014) da un tecnico abilitato , il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
La mancata comunicazione dell’inizio dei di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.

Art. 73 – Autorizzazione interventi in zone con tutela paesaggistico-ambientale

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell’aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesaggistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi dell’art. D.Lgs. 22 gennaio 2004 nr.42.
Ai sensi della L.R. 13.2.2003 nr.2 (così come modificata ed integrata dalla L.R. 15/12/2004 nr. 49, dall’art. 2 della LR 28 marzo 2006 nr. 5 e dall’art. *1*, *L.R. 28 agosto 2012, n. 46*), sono sub-delegate ai Comuni le autorizzazioni per gli interventi ricadenti nelle parti del territorio comunale sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale qualificate come zone di ristrutturazione o come zone di completamente a intervento diretto a qualsi-

asi uso destinate, nei piani vigenti e quelle in cui siano stati approvati piani attuativi.
I soggetti legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistico- ambientale devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
b) numero del codice fiscale del richiedente;
c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
e) specificazione della natura del vincolo;
f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi paesaggistico-ambientali emessi sull'immobile in questione;
g) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

La documentazione da inoltrare, in triplice copia, per l'autorizzazione paesaggistico–ambientale è la seguente:

a) Domanda in bollo;
b) Bollo per la risposta;
c) Ricevuta versamento diritti di segreteria;
d) Dettagliata relazione tecnico – illustrativa dell'intervento;
e) Documentazione fotografica a colori in originale dell'immobile e della zona circostante;
f) Elaborati progettuali e dello stato di fatto;
g) Stralcio planimetria catastale con evidenziate le particelle oggetto d'intervento;
h) Stralcio planimetria IGM 1:25.000 con evidenziata la zona interessata all'intervento;
i) Stralcio dello strumento urbanistico con l'individuazione dell'area oggetto d'intervento e l'indicazione del tipo di Zona omogenea;
j) Stralcio del Piano Regionale Paesistico con evidenziata la zona interessata all'intervento;
k) Eventuale studio di compatibilità ambientale (art. 8 Norme Tecniche Coordinate P.R.P.);
l) Altri documenti eventualmente previsti da specifiche normative.

Il termine per il rilascio dell'autorizzazione è disciplinato dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima dall'emanazione della autorizzazione da parte del dirigente o responsabile dell'Ufficio Comunale preposto;

CAPO V – SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 74 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Denuncia Inizio Attività.

La Segnalazione Certificata di inizio Attività Edilizia è disciplinata dagli artt. 22, 23 e 23 bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sotto posti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 2 e 3, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.
La Segnalazione Certificata di inizio Attività non edilizia è disciplinata dall'art. 49 comma 4-bis del DL 31/5/2010 nr. 78 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122.
Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o di atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato (SCIA);
La SCIA deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000), nonché dalle attestazioni di tecnici abilitati o dalle dichiarazioni di conformità rese dalle Agenzie per le imprese (istituite dall'art. 38 comma 4 del D.L. 112/2008), relative alla sussistenza dei requisiti e dei pre-

supposti per l'avvio dell'attività. Tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Tale documentazione sostituisce anche eventuali pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive eventualmente richieste dalla legge.
L'attività può essere iniziata immediatamente dalla data di presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
In caso di accertata carenza dei requisiti necessari ed entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della SCIA, l'amministrazione competente adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali provvedimenti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. Inoltre, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci, l'amministrazione può sempre adottare (quindi, si ritiene anche oltre il termine di 30 giorni) i suddetti provvedimenti.
E' fatto salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21 quinquies e 21 nonies L. 241/1990. Al di là di tali casi e decorso il termine dei 60 giorni dalla SCIA, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza di pericolo attuale di un danno grave e irreparabile per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.
Le espressioni "segnalazione certificata di inizio di attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio di attività" e "Dia", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina della SCIA sostituisce direttamente quella della dichiarazione di inizio di attività recata da ogni normativa statale e regionale.
Sono esclusi dalla disciplina sulla SCIA i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito anche derivante dal gioco, nonché quelli imposti dalla normativa comunitaria.
La possibilità di avviare l'attività "dalla data della presentazione della segnalazione alla amministrazione competente", non trova applicazione nelle attività di gestione dei rifiuti, anche in procedura semplificata, in quanto la relativa disciplina nazionale e regionale appare di diretta e concreta derivazione da quella comunitaria e condizionata e limitata dai vincoli, generali e specifici, da questa imposti.

Art. 75 - SCIA - Documentazione.

La Segnalazione Certificata di inizio Attività deve essere presentata per mezzo del protocollo comunale (posta ordinaria, a mano o posta certificata) utilizzando il modello unico S.C.I.A. (predisposto dalla conferenza unificata Governo, Regioni e Enti Locali del 12/06/2014).
Fermo restando il disposto dell'art. 49 comma 4-bis del DL 31/5/2012 nr. 78 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i documenti e gli elaborati di cui al precedente art. 67 compatibili con l'intervento che viene segnalato.
Comunque nella SCIA, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, devono essere descritte in modo dettagliate le opere edilizie che si intendono realizzare e specificare i seguenti dati:

a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
b) numero del codice fiscale del richiedente;
c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
   - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
   - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia dì inizio attività;
f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della SCIA, ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 76 - Definizione.

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, commi 2 e 3, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

Art. 77 - Richiesta.

L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ha diritto di chiedere al comune il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dal comune in bollo, sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza (planimetria catastale, stralcio P.R.G.), lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e marca da bollo da apporre sul certificato.

Art. 78 - Rilascio.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del servizio agli aventi

titolo entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

TITOLO VI NORME IGIENICO - SANITARIE

Art. 79 - Salubrità del terreno.

Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto prescritto dall'A.U.S.L..
Non é permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
Le abitazioni presso i rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.

Art. 80 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 30.
Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
Il solaio dei locali, residenziali e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 81 - Requisiti di carattere termico.

La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II - capo VI - del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto

corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati dal regolamento di esecuzione.
Ai fini del miglioramento delle prestazioni climatiche degli edifici e del risparmio dei consumi energetici, nella progettazione e realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, è consentita l'applicazione delle disposizioni di cui al **Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102**.

Art. 82 - Requisiti di carattere acustico.

Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, una adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, i limiti e le prescrizioni stabiliti da Piano di Zonizzazione Acustico Comunale.

Art. 83 - Requisiti illumino-tecnici.

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale i seguenti ambienti:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
d) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi e antibagno che dispongono di aerazione attivata;
e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
f) gli spazi di cottura;
g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate

convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 84 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e possono essere così raggruppati:

a) soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
b) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifici-tecnici, laboratori artigiani, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad atti vita di lavoro, cucine collettive;
d) autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;
e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e possono essere così raggruppati:

a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;
b) scale che collegano più di due piani; corridoi e disimpegni comunicanti; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, stenditoi e legnaie;
c) disimpegni; ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.; vani di scala colleganti solo due piani; salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
Tutti i locali di cui al precedente comma 2 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni.
L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.
Possono fruire di aerazione artificiale:

a) i locali già individuati all'articolo 83, comma 3;
b) locali bagno di alloggi dove esista già un bagno aerato naturalmente.

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 1,00 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi a residenza temporanea è consentita l'aerazione attivata.
Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con

più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.
Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere della A.S.L.
L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari.
Salve le maggiori dimensioni imposte dalle leggi e regolamenti statali, le dimensioni minime dei locali devono essere:
lineari planimetriche ml. 2,10;
superficiali mq. 9;
cubiche mc. 24.
L'altezza minima dei locali di cui al comma 2 di categoria a), può essere consentita in ml.2,70 netta; per la categoria b) deve essere di almeno ml. 3,00; per la categoria c) deve essere almeno ml. 3,50. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml 3.50, salvo che i locali siano dotati di idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, in questo caso l'altezza minima prevista non può mai essere inferiore a ml 3.00.
L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione può essere riconducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,40 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal piano regolatore, locali di abitazione.
Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve far riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975.
I locali di cui al comma 7.a) non possono avere accesso diretto da locali di cui al comma 5 se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.
Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi precedenti, previo parere favorevole del competente servizio della ULSS, nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani, e comunque solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 05.07.1975. Tali altezze non devono comunque essere inferiori a ml 2.40.
Nel caso di locali abitabili con coperture inclinate o poste ad altezza diversa, l'altezza media dei singoli locali deve essere non minore di m. 2,70 e quella minima non deve essere inferiore a m. 1,80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

la minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone;
la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato;
la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.
la regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità della aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l’integrazione con idoneo impianto di condizionamento.
in ogni caso, il soppalco non deve limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dal decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.
I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione, che vi assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05/07/1975.

Art. 85 - Requisiti relativi alla fruibilità.

La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, per ogni abitante non deve essere minore di mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. La superficie minima di una unità abitativa deve essere almeno di 28,00 mq per una sola persona e di mq 38,00 per due persone. Ai soli fini della valutazione dei carichi insediativi (allegato 1 comma 1 delle N.T.A. del P.T.P.) si definiscono alloggi per residenze non stabili, quelli che hanno una superficie utile inferiore a mq. 45,00. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore a mq. 14,00.
La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
soggiorno: mq. 14,00;
cucina: mq. 5,00;
camere ad un letto a un letto: mq. 9,00;
camere a due letti (o matrimoniale): mq. 14,00;
locale studio: mq. 7,00;
primo servizio igienico: mq. 3,50;
secondo servizio igienico: mq. 2,00.
Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici, (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia) e di angolo cottura, quando non esiste un locale cucina. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 200 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
soffitto di materiale traspirante;.
per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l’allontanamento di vapori, gas, odori.
Negli alloggi a residenza stabile, l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere di-

simpegnato dai locali cucina e soggiorno mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Negli alloggi a residenza temporanea il locale w.c. deve essere disimpegnato dal locale cucina. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.
Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.
La conservazione delle superfici inferiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.
I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.
Gli alloggi a residenza temporanea o inseriti all'interno di strutture ricettive devono essere dotati in ogni caso di un locale principale di almeno mq. 14, di uno spazio di cottura (anche in nicchia) e di un servizio igienico.
Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq. 2.00.
I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le vie normali di accesso.
Gli impianti, i sistemi, le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni, degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Art. 86 – Cortili, chiostrine, patii, cavedi e cavedi tecnici.

Nelle nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 4, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra di locale utile, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore all'altezza della parete d'ambito con un minimo di ml. 5,00. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4
Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 4,00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno. Nelle chiostrine è unicamente ammessa la sporgenza del cornicione di ml. 0,90. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.
I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
In tutti i cortili, chiostrine e patii interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbri-

cati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino all'altezza massima consentita per la zona. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
altezza fino a m. 7,50: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
altezza fino a m. 10,50: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
altezza fino a m. 13,50: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
altezza oltre m. 13,50: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.
Intendendo per superficie minima quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
La base del cavedio deve essere:
facilmente accessibile, per consentirne la pulizia;
aperto alla base, onde consentire il tiraggio naturale.
I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art. 87 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.

È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 nr. 125 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.
Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
Nei piani superiori a quello terreno sono vietate strutture spingenti verso i muri perimetrali.
In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

Art. 88 - Abbattimento delle barriere architettoniche, accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici.

I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle

norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

a) i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
b) gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
c) gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
d) gli edifici soggetti a vincolo paesistico-ambientale e monumentale, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
e) Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell’adattabilità.

TITOLO VII - USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO

Art. 89 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il responsabile del servizio, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.
Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal responsabile del servizio purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
L'autorizzazione è tacitamente rinnovabile di 12 mesi in 12 mesi ed è subordinata al pagamento della tassa o canone di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito.
Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
Nell'atto di autorizzazione, vengono stabilite le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo.
È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro senza l'autorizzazione del Comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa o canone, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
Il responsabile dell'ufficio può autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 90 - Rinvenimenti e scoperte.

Oltre alle prescrizioni contenute negli articoli del D.Lgs 22 gennaio 2004 nr. 42, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico,

storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al comune ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità, tutti quei provvedimenti che il comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 91 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico.

Per tende si intendono i manufatti in tessuto, sostenuti da intelaiatura a sbalzo o appoggiata, posti esternamente agli edifici. L'installazione dei suddetti manufatti è soggetta alla presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività con allegata l'autorizzazione comunale al'occupazione di suolo pubblico.
Nel caso di installazione su suolo pubblico e/o privato di uso pubblico, oltre a quanto previsto dal presente regolamento, la presentazione della S.C.I.A. deve necessariamente contenere una relazione asseverata da un tecnico abilitato, con la quale si dichiara che il manufatto da collocarsi garantisce sia la stabilità sia la conformità alle norme previste a tutela della circolazione di veicoli e persone, con assunzione di ogni conseguente responsabilità.
L'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e/o di uso pubblico può essere revocata per motivi di pubblico interesse, senza che il titolare della stessa abbia diritto ad indennità o compensi di sorta. Il provvedimento di revoca deve essere opportunamente motivato e deve prevedere il termine massimo per la rimozione dell'impianto che comunque non potrà essere superiore a 3 (tre) mesi. Le eventuali chiusure perimetrali con tende verticali in tessuto o materiale plastico, può essere ammesso solo se rientranti tra le opere precarie come stabilite dall'art. 6 del D.P.R. N. 380/2001 e dall'art. 72 del presente regolamento.
Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, purché siano individuati percorsi pedonali con larghezza non inferiore a ml. 1.20.
Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere contenuta nella larghezza del marciapiede e comunque non oltre ml. 1.50.
Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.
Le tende devono avere caratteristiche tali da inserirsi correttamente nell'ambiente circostante con particolare riferimento all'edificio al quale sono collegate.
La realizzazione deve avvenire con tecniche e materiali atti a rispondere a requisiti di decoro e durabilità, in particolare:

a) la struttura deve essere dimensionata opportunamente per resistere agli sforzi a cui è sottoposta;
b) le strutture di sostegno orizzontali e verticali, collegate al fabbricato o al suolo devono essere facilmente rimovibili;
c) eventuali impianti elettrici, nel rispetto della legge e delle norme C.E.I., devono essere realizzati con linee interrate o incassate;
d) le tende non devono ostacolare la visibilità di segnali stradali, semafori, e altre indicazioni di pubblica utilità;
e) le tende non devono creare sostanziali alterazioni ai prospetti edilizi e rispondere a criteri di unitarietà (nella forma, nella dimensione, nel colore e nel posizionamento delle medesime);
f) nello stesso edificio tutte le tende devono rispondere ai riferiti criteri di unitarietà, nonché rispondere a criteri di unitarietà per tipologia e colore e qualora collocate

ai piani superiori, devono essere contenute entro le massime sporgenze del fabbricato.

Le tende a protezione di negozi o altri esercizi pubblici montate a sbalzo e aggettanti su spazi pubblici sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) presenza di marciapiede o di tratto stradale non interessato dal flusso veicolare (isole pedonali e simili);
b) ingombro massimo inferiore di almeno cm. 100 rispetto alla dimensione del marciapiede; per i tratti stradali senza marciapiede, ma non interessati dai veicoli, sporgenza massima di cm. 140;
c) l’elemento più basso della tenda deve essere posto ad un’altezza non inferiore a m. 2,20 dal piano di calpestio.

Le tende a protezione di negozi o altri esercizi pubblici dotate di montanti di appoggio, su spazi pubblici o di uso pubblico, sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) presenza di marciapiede o di tratto stradale non interessato dal flusso veicolare (isole pedonali e simili);
b) le strutture di appoggio su suolo privato o privato di uso pubblico siano installate ad almeno cm. 120 dal limite interno del marciapiede pubblico, qualora la larghezza dello stesso sia inferiore a m. 4,00;
c) le strutture in appoggio su marciapiede pubblico di larghezza uguale o superiore a m.4 possono essere consentite fino ad un ingombro massimo pari alla metà della larghezza e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni di almeno m. 2,00;

Le tende a sbalzo o appoggiate montate su marciapiede privato di uso pubblico, in caso di assenza di marciapiede pubblico, devono rispettare una distanza minima dal limite del marciapiede di cm. 120, nel rispetto della tutela del pubblico passaggio e della visibilità degli utenti della strada. Tale distanza deve essere comunque rispettata sui marciapiedi privati di uso pubblico per ingombri di qualsiasi natura.

Le strutture in appoggio all’interno delle zone di Viale Della Vittoria e Via Abruzzo interessate dalla pedonalizzazione permanente sono consentite per un ingombro massimo tale da salvaguardare il passeggio pedonale e la corsia carrabile. Lo spazio occupabile potrà essere pari alla lunghezza dell’esercizio ed avere una profondità massima tale da lasciare mt.2,00 dalle pareti murarie, portata a mt. 2,50 per la corsia di passaggio carrabile. Per esercizi frontestanti l’installazione potrà avvenire esclusivamente con intervento comune ed unitario o salva l’esplicita rinuncia di una delle due parti.

Potranno richiedere l’installazione di tende appoggiate su suolo pubblico e/o su suolo privato unicamente i pubblici esercizi. Le strutture portanti delle tende potranno essere in legno o metallo con colore simil-legno. Sulle aree pedonalizzate le strutture non potranno essere ancorate alle pavimentazioni, ma semplicemente appoggiate. Nelle aree circoscritte dalle tende, è consentita l’installazione di pedane in legno di altezza massima di cm.15. L’eventuale uso di fioriere ed altri elementi mobili di arredo urbano è consentito nel rispetto del criterio di uniformità alla tipologia dell’arredo urbano pubblico. L’installazione su suolo pubblico è possibile con la caratteristica della temporaneità, con periodo cronologicamente definito (stagionale o con un massimo di anni 3).

Le tende con coperture rigide sono equiparate a tettoie, le quali devono rispettare tutti i parametri previste dalle vigenti N.T.A. per la zona, anche se a carattere temporaneo.

Per immobili di interesse archeologico o storico artistico vincolati ai sensi del DLgs nr. 42/2004 il rilascio dell’autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

L’autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 92 - Depositi di materiali.

I depositi di materiali, alla rinfusa e accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono

vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, non costituiscono bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto delle norme del P.R.G..
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 93 - Area pertinente.

Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
Il comune subordina il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

Art. 94 – Mobilità pedonale (marciapiedi, parcheggi e percorsi pedonali).

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali, con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni è a carico di tutti i proprietari.
I marciapiedi, i porticati e in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale e tutte le loro parti accessorie devono essere lastricati, rivestiti, realizzati con materiali antisdrucciolevoli e tecniche pertinenti con la forma e l'immagine storiche dello spazio pubblico e comunque previa approvazione di circostanziato progetto specifico.
Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm 30 ed in tutti i casi in cui i dislivelli presentino pericolo nell'uso è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.
Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm 25 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccolta per agevolare l'eliminazione delle barriere architettoniche. I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a ml 1.50.
Nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà, i privati responsabili devono sostenere la spese di sistemazione dei marciapiedi pubblici fronteggianti le rispettive proprietà.
Nel caso di spazi privati (marciapiedi, gallerie, ecc.) di uso pubblico, il proprietario è tenuto alle spese per garantire il decoro pubblico.

Art. 95 - Parcheggi.

I parcheggi si suddividono in tre categorie: PP- parcheggi pubblici; P - parcheggi privati di pertinenza degli edifici; PUP - parcheggi privati di uso pubblico
I parcheggi pubblici – PP - previsti come urbanizzazione primaria - sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi sono previsti in un opportuno raggio di accessibilità. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG. Nei Piani Attuativi i parcheggi pubblici devono essere previsti come standard urbanistico, dimensionati in proporzione delle capacità insediative previste

da specifiche norme di zona ed eventualmente individuati nelle tavole ed elaborati di dettaglio.
Alle aree con destinazione PP non soggette a piani urbanistici attuativi, qualora cedute gratuitamente al Comune, è attribuito un indice di UF pari a 0,30 utilizzabile (in aggiunta) nell'edificazione di altre aree all'interno della Struttura Urbana (compresa la Zona B). In tal caso è ammesso, una tantum, un indice di occupazione del suolo (IO) pari a 0,60.
Previo accordo scritto e con assenso del Consiglio Comunale, i parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. su aree non soggette a strumenti urbanistici attuativi, possono essere realizzati anche dal privato alle seguenti condizioni:
il parcheggio deve essere effettivamente fruibile da tutti i cittadini;
le tariffe applicate devono essere concordate, attraverso apposita convenzione, con l'Amministrazione Comunale;
al termine del periodo stabilito dal Comune nella suddetta convenzione il parcheggio dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune.
Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzione delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi. I parcheggi privati di pertinenza degli edifici – P . I parcheggi privati vanno comunque previsti in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti, in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 e con le quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89.
Comunque, oltre alla quantità di superficie a parcheggio dovuta al momento della costruzione per i fabbricati esistenti, ogni immobile urbano di nuova costruzione o risultante da operazioni di trasformazioni d'uso, o per le parti di SE in incremento di superfici esistenti, deve disporre di una dotazione di spazi per parcheggio di pertinenza, coperto o scoperto, secondo i rapporti di seguito esposti (P/Se):

DESTINAZIONE DEI FABBRICATI	RAPPORTO P/SE	N. POSTI AUTO
Residenze	0,30	Per ogni singolo alloggio dovrà essere garantito un posto auto per ogni 95 mq. di SU o frazione di 95 mq. (es. SU = mq. 89 – n. 1 posto auto / mq. 115 – n. 2 posti auto)
Uffici (compresi sportelli finanziari ed assicurativi)	0,50	
Strutture turistico-ricettive	0,40	
Negozi classificati come esercizio di vicinato	0,50	
Botteghe artigiane	0,50	
Cinema e teatri	0,80	
Case di cura, ambulatori, istituti previdenziali, attrezzature comuni	0,60	
Opifici artigianali ed industriali	0,50	
Impianti sportivi coperti con presenza di pubblico	0,80	
Impianti sportivi scoperti con presenza di pubblico	0,40a	
Medie e grandi strutture di vendita	**vedasi il comma 35.3 del successivo art. 35 della presente normativa**	

a – per gli impianti sportivi scoperti al posto della SE si assume la superficie dell'impianto

Non deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi:

a) nel caso di interventi senza cambio di destinazione d'uso, senza aumento delle unità immobiliari e senza aumento della superficie edificabile;
b) nel caso di interventi con cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria catastale ricadenti in Zona B1 e Zone SUAR.

Nel caso non sia possibile reperire aree da destinare a parcheggi nel fabbricato oggetto di intervento o sull'area di pertinenza, le stesse potranno essere localizzate su aree poste nel raggio di m. 500 dal fabbricato con la creazione del vincolo pertinenziale permanente da trascriversi nei registri immobiliari. L'atto di vincolo deve essere prodotto unitamente alla richiesta di abitabilità e/o di agibilità.
Sulle aree di pertinenza di immobili è ammessa, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari a soddisfare le esigenze di utilizzazione dei singoli edifici esistenti, a qualunque destinazione, nei limiti e quantità richiesti, come obbligatori, dalla legge e dallo strumento urbanistico comunale.
Per le unità immobiliari, con qualsiasi destinazione d'uso, localizzate nelle eventuali vie pedonalizzate non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi.
I parcheggi privati di uso pubblico – PUP - devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico, previsti su aree non frammentate e di facile accesso e realizzati in maniera da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati di uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile - adeguata destinazione dei suoli – siano compresi nel raggio di ml 300 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato di uso pubblico a mezzo di atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti.
Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale. Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate in funzione delle destinazioni d'uso al seguente comma.
Salva la previsione di parametri più restrittivi previsti dalle le norme in materia e per le singole zone urbanistiche, per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, oltre alla quantità necessaria al servizio della struttura per il carico e scarico merci, per il personale, ecc., devono essere garantiti i seguenti parametri:

mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi fino a 1.000 mq. di SV
mq. 1,1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da mq. 1.001 a mq. 1.500 di SV
mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1500 di SV

In ogni caso devono essere garantiti:
spazi adibiti a parcheggi privati o autorimessa in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 3 mq. di costruzione;
un posto macchina per ogni alloggio.
Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
Le aree a parcheggio debbono essere individuate nella planimetria di sistemazione dell'area allegata alla richiesta di concessione, specificando anche il tipo di pavimentazione.
Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta con dimensionamento minimo di ml.2,50 x 5,00 per ciascun veicolo.
Non è consentito prevedere spazi di sosta su aree con pendenza superiore al 10% e sugli accessi ai locali interrati o seminterrati
Le aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere dislivello di cm 2,5.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del lotto di pertinenza e soltanto se non già previsto nel progetto assentito da regolare concessione edilizia o da condono, è consentita la costruzione di autorimesse al piano terra, non necessariamente accorpate all'edificio esistente, nei limiti 1 mq. ogni 3 mq di costruzione realizzata e fino ad un massimo di mq. 70 (al netto di murature) con altezza massima di ml. 3.00, anche in deroga alle prescrizioni sulla SO minima prescritta per la Zona di riferimento e sulle distanze dai confini, comunque fa-

cendo salvo l’obbligo del rispetto delle distanze di cui agli articoli 873[1] e 907[2] del codice civile. Rimane vincolante la destinazione d’uso ad autorimessa.

Art. 96 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

Non è consentito, ai sensi dell’articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche, eseguire gli interventi edilizi ivi indicati entro i limiti del perimetro dell’impianto cimiteriale.
È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell’amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
Per l’edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate, relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968.

Art. 97 - Realizzazione di cabine.

Di norma le cabine elettriche e telegrafiche devono essere realizzate all’interno dei nuovi fabbricati. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.
Le cabine elettriche e telegrafiche realizzate all’esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione.
Possono essere realizzate sul filo del confine privato previo consenso della proprietà confinante; possono essere arretrate dal filo strada o distanza inferiore, salvo nulla osta delle amministrazioni competenti, con minimo di ml. 3,00.

---

[1] *Art. 873 Distanze nelle costruzioni: Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.*

[2] *Art. 907 Distanza delle costruzioni dalle vedute: Quando si e acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino (1027 e seguenti), il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.*

TITOLO VIII - REQUISITI DEGLI IMPIANTI

Art. 98 – Requisiti generali dei servizi tecnologici.

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
eventuale aerazione attivata;
distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
trasporto verticale delle persone e delle cose, per gli edifici con più di tre piani fuori terra;
protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
protezione dagli incendi.
Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:
distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
espulsione dei gas combusti.
Gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, radiotelevisivo etc.) devono essere eseguiti, progettati e collaudati secondo le modalità previste dalle vigenti norme. I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette, secondo le direttive degli enti eroganti i servizi:
gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
i contatori generali e divisionali;
i contatori generali e divisionali.
Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite dalle specifiche leggi vigenti.
Tutte le reti di scarico, sulla proprietà privata e prima dell’innesto alla pubblica fognatura, devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un “sifone tipo Firenze” o contenitore a tenuta con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.
Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
acque meteoriche (bianche);
acque luride civili (nere);
acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
Nelle zone servite da pubblica fognatura le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale.
Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla vigente legislazione.
La distanza dai confini di proprietà per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a m. 1,00.

Art. 99 - Rifornimento idrico.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente da pubblico acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l’acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile all’analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento di gestione.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 100 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50,00 da questi.
I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dall'ufficio tecnico comunale e dai servizi dell'azienda unità sanitaria locale.
Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di quanto disposto dal DLGS 3 aprile 2006 valgono i divieti in esso previsti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31, e successive modifiche ed integrazioni di cui
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 101 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dal D.Lgs. 3 aprile 2006 nr. 152 e successive modificazioni ed integrazioni.
Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti di gestione della pubblica fognatura.
Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il gestore del servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
L'allacciamento deve essere autorizzato dal responsabile dell'ufficio competente.
Salvo le disposizioni più restrittive, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere

provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal responsabile dell'ufficio competente. Per insediamenti superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.
Le autorità competenti al controllo possono dettare norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle vigenti disposizioni. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla regione ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e successive modifiche. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.
Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.
In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche vigenti.
Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, cosi da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.
Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto indicate nel D.Lvo 2/2/2001 nr. 31 ed i divieti in esso contenuti;
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 102 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.

Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 3.4.2006, n. 152, e successive modifiche. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
Gli scarichi degli insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità

fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 nr. 152 nonché alle norme vigenti nel tempo.
L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 103 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

Ci si riporta integralmente al Regolamento Comunale delle Acque Bianche approvato con delibera di Consiglio Comunale N. 4 del 15/04/2014.

Art. 104 - Impianti di smaltimento delle acque luride.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.
Le "calate" delle acque di rifiuto devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
La condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.
Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella

pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 105 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche, vasche e degli impianti di depurazione delle acque luride.

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
Corrisponde ad un abitante equivalente:
un abitante in edifici di civile abitazione;
un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
un posto letto in attrezzature ospedaliere;
cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
cinque posti alunno in edifici scolastici.
Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
presentare una altezza del liquido mai inferiore a ml. 1,50;
avere i dispositivi per l’afflusso e l’efflusso dei liquami, cosi come quelli per la comunicazione da una camera all’altra, realizzati a “T”, ad “H” o ad “U” rovesciato in gres o altro materiale molto resistente di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così dà pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.
Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L., previa motivata richiesta, soluzioni alternative.
Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d’acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell’autorizzazione d’abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 106 – Obbligo di conferimento dei rifiuti solidi urbani e concimaie.

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle vigenti disposizioni.
In ogni fabbricato di nuova costruzione, avente più di 4 alloggi, devono essere previsti, all’interno dell’area di sua pertinenza, spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell’ambiente circostante, possibilmente nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. Il contenitore deve poggiare su una piattaforma impermeabile e munita di presa d’acqua per il lavaggio.
Nei nuovi fabbricati sono vietate le canne di caduta.
Tutti i nuovi fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante e deve avere:

a) altezza massima di m. 2 e superficie adeguata, secondo i parametri indicati nel comma precedente, e comunque non inferiore a mq. 2;
b) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 1,80;
c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
d) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
e) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
f) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
g) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
h) Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
i) Le concimaie devono essere costruire in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del TU 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30,00. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.
Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 107 – Smaltimento di rifiuti inerti

Ai sensi della L.R. n.45 del 19.12.2007 e s.m.i., è fatto obbligo al titolare di ogni intervento edilizio derivante da permesso di costruire, comunicazione, segnalazione o dichiarazione o altro atto comunale di assenso di dichiarare:
a) la stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti che si producono;
b) la presenza o meno di sostanze contenenti amianto nell'unità catastale oggetto dell'intervento mediante autocertificazione resa ai sensi della vigente normativa;
c) il luogo ove si intendono conferire i rifiuti da C&D, di cui all'art. 39 della su citata legge regionale.

La suddetta dichiarazione deve essere effettuata mediante la compilazione dell'apposita modulistica approvata con D.G.R. n. 514 del 28.06.2010, secondo le linee guida contenute nella Circolare n.1/2011 della Provincia di Teramo – Settore Ambiente Energia.

Art. 108 - Impianti igienici.

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).
Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta ed almeno uno per sesso.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 109 - Impianti di aerazione.

Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il re-

sponsabile del servizio può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 110 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

Oltre alle norme dettate dalle vigenti leggi è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione indipendente dalla canna fumaria.
Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.
È vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
Se il fumaiolo dista meno di ml. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che si sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 111 – Antenne

La definizione di antenne e la loro installazione è regolata dal regolamento comunale appositamente approvato.

Art. 112 – Inquinamento luminoso

Nella realizzazione e/o modificazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, è fatto obbligo il rispetto del regolamento comunale in materia di inquinamento luminoso, appositamente approvato.

TITOLO IX – DECORO AMBIENTALE E ARREDO URBANO

Art. 113 - L’ambiente urbano

L’Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell’uso, sono rivolti a migliorare l’ambiente della città.

Art. 114 - Qualità dei progetti edilizi

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull’ambiente urbano è tutelata dalla vigente legislazione.
Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l’armonico inserimento nell’ambiente circostante attraverso il corretto uso di rivestimenti e/o materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all’aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l’edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
Sulle pareti esterne degli edifici è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle stesse pareti con preciso carattere architettonico.
Gli edifici urbani devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell’energia elettrica, del gas e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina. In particolare, le linee telefoniche ed elettriche devono correre all'interno di apposite sedi poste al di sotto del livello del suolo e comunque devono essere sistemate in modo da non costituire elementi di disturbo delle visuali e delle linee architettoniche dell'ambiente urbano; quelle del gas, ove indispensabile, devono essere poste sulle pareti esterne secondo una soluzione architettonica tendente ad armonizzarne il rapporto con le parti degli edifici.
Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il decoro delle facciate degli edifici, delle recinzioni e delle aree libere da costruzioni. Quando ciò non avvenisse, il dirigente o il responsabile dell’ufficio competente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d’ufficio dall’Amministrazione comunale e a carico dell'inadempiente. Per il recupero delle spese relative, si applicano le disposizioni di legge vigenti.
I proprietari sono tenuti a consentire l’alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

Art. 115 – Giardini, zone verdi, parchi e arredo urbano.

I giardini, le zone verdi, i parchi ed i complessi alberati, sia pubblici che privati, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno e della potatura delle piante.
Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.
Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono

provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo di rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico.
E' fatto obbligo ai proprietari di tutti gli immobili, anche ad uso commerciale, prospicienti le vie pubbliche di tenerli in buono stato, curati e manutenuti con obbligo della pulizia
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25,00 a 500,00 euro.

Art. 116 – Permeabilità dei suoli

In occasione di interventi edilizi, gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi, nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposito sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di fognatura per il deflusso delle acque piovane. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.
Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate.
Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.
In caso di presenza di piazzali che determinano lo scarico di acque reflue diverse dalle acque meteoriche la norma si intende assolta con la sola dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; in questo caso dovrà essere rallentato il deflusso delle acque provenienti dai piazzali, in fognatura.
I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, sono normalmente da collocare in area privata attrezzata a verde; qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore degli standards minimi di legge , si potrà accettare, solo su tale parte eccedente, il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.
Fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 20% nelle zone produttive e il 25% nelle altre zone e comunque il 50% delle stesse dovranno essere realizzate con tecniche che privilegino la permeabilità idrica; sono escluse pertanto le totali pavimentazioni in asfalto o in cemento a getto continuo. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

• pavimentazioni forate, ghiaia ecc. comunque fornite di drenaggi:	20%
• solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo;	40%
• solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva):	60%
• solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):	80%

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di interi fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.
Nelle zone produttive consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.
Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere comunque in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno: in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve comunque essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.

Art. 117 – Taglio degli alberi e tutela delle essenze arboree protette.

La salvaguardia del patrimonio arboreo esistente sul territorio comunale è attuata sugli esemplari arborei che abbiano raggiunto una dimensione ragguardevole, esplicandosi anche a livello preventivo, impedendo danneggiamenti irreversibili stabilendo corrette modalità di potatura, vietando di procedere a scavi, impermeabilizzare il terreno o ammassare materiali in vicinanza degli apparati radicali.
La salvaguardia interessa sia le alberature di proprietà privata che quelle di proprietà pubblica, e verrà disciplinata mediante apposito e separato regolamento comunale.

Art. 118 - Aree non edificate ed edifici in disuso

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando il decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di adeguate opere provvisionali.
Sulle aree risultanti libere da edificazione e/o da specifica destinazione d’uso sono vietati i depositi esterni di materiali, compresi materie prime o residui di lavorazione, veicoli non regolarmente immatricolati, attrezzi agricoli, elettrodomestici ed altri oggetti in disuso, anche se non direttamente visibili dalle strade o spazi pubblici. Sono ammessi depositi stagionali di legna per uso domestico solo se opportunamente accatastata ed in quantità limitata, per uso privato. Nel caso di accertamento di infrazione, salvi altri provvedimenti del caso, all’interessato viene notificato lo sgombero che dovrà avvenire entro quindici giorni dalla comunicazione; trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà con i propri mezzi ed a spese del contravventore.
Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
Il Dirigente o Responsabile preposto all'Unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza di m. 2,00 e aspetto decoroso.
Le cave devono essere racchiuse con idoneo recinto per l'intero loro perimetro.
In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio

in danno del contravventore.

Art. 119 – Balconi, aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.

L'aggetto di balconi e pensiline deve essere contenuto all'interno del suolo privato.
Le scale esterne aperte non potranno avere distanza dai confini di proprietà inferiore ai ml 3,00.
Gli eventuali elementi architettonici verticali e le eventuali strutture di sostegno degli aggetti (balconi, pensiline, ecc.) dovranno rispettare le distanze minime previste per la zona.
Le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
Lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a ml. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a ml. 4,50 se altrimenti.
Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di ml. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
Al di sopra di ml. 3,50 dal piano del marciapiede o di ml. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i ml.1,40.
Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a ml. 10.
In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il responsabile dell'ufficio, potrà consentire sporgenze maggiori.
È vietato, in ogni caso, la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.
Sul suolo pubblico o privato di uso pubblico sono ammessi solo aggetti di tende solari (come definite nel presente regolamento), insegne e simili, con le modalità specificate nel vigente "*Regolamento di arredo urbano per le insegne d'esercizio e pubblicitarie, tende e bacheche e per il pubblifono*", e sempreché dette sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 120 - Muri di prospetto e recinzioni.

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG o da altro strumento specifico, la realizzazione di recinzioni interne ed esterne sarà fatta nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- altezza massima consentita ml. 2,00 o allineamento con le recinzioni degli edifici contigui, se inferiori a ml. 2,00 (misurata sulla parte esterna);
- sui fronti strada:

- base in muratura con altezza massima di ml. 0,50 (misurata sulla parte interna);
- parte superiore in rete metallica o ringhiera in ferro lavorato;
- allineamento planimetrico con le recinzioni contigue.
- non sono ammesse recinzioni in calcestruzzo prefabbricato continue (non trasparenti).

Su aree private aperte al pubblico passaggio non sono ammesse recinzioni.
Sono ammesse pensiline o tettoie sugli ingressi pedonali aventi i seguenti parametri:

- altezza massima utile netta ml. 2,20;
- ingombro massimo mq. 6,00;

- allineamento sul filo esterno della recinzione e comunque posta interamente sulla proprietà privata non di uso pubblico.

E' possibile prevedere sul fronte strada un'altezza maggiore di ml. 0,50 della base in muratura della recinzione per garantire l'alloggiamento dei contatori dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua potabile, garantendo sempre in ogni caso la visibilità sugli incroci stradali
Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
Oltre quanto previsto dall'articolo 116 per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.
Qualora lo ritenesse opportuno, il Sindaco può ordinare che le aree libere vengano recintate con rete metallica al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro e igiene.
In casi particolari sono tollerate sui confini interni e purché non superino i limiti di possibile avanzamento del fronte verso la strada di un edificio, recinzioni in muro pieno aventi altezza massima di ml. 2,00 misurata dalla quota più bassa dei terreni contigui, purché con autorizzazione del confinante.
Nelle zone produttive sono consentite, salvo che verso strade o spazi pubblici recinzioni piene con altezza inferiore a ml. 2,50 purché compatibili con l'ambiente e per comprovati motivi o necessità.
Chiunque viola le disposizioni del precedente comma è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 121 - Servitù pubbliche.

L' amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- cartelli indicatori relativi al transito alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- numeri civici;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
- lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- quanto altro di pubblica utilità.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via. L'eventuale indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario.
Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise disposizioni impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al competente ufficio comunale che disporrà nel più breve tempo possibile i provvedimenti opportuni. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.
In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 122 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

Per l'installazione di manufatti riguardanti la pubblicità, come successivamente definita, occorre munirsi di Autorizzazione Amministrativa, e per quanto attiene la disciplina di tale materia si richiama integralmente il vigente Reg. Comunale

Art. 123 - Regolamentazione della pubblicità.

I manufatti inerenti la pubblicità come definita nel precedente articolo debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica viabilità e, in ogni caso, la materia è definita secondo quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale;

Art. 124 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
Il comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 125 – Passi carrai, uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli.

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili autorizzati dall'Amministrazione comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale.
Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico, compatibilmente con le esigenze urbanistico - architettoniche dell'edificio.
E' consentita l'apertura di passi carrabili verso la via pubblica, anche in presenza di marciapiedi purché opportunamente raccordati.
L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili (o libero), può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna e non comporti pericolo per la circolazione veicolare e pedonale. La concessione è esclusa quando detti passi verso la via pubblica risultino ubicati ad una distanza inferiore a ml. 10.00 da incroci stradali, misurata dall'asse del passo carraio al punto di intersezione con altra via, mentre fuori dal centro urbano dovrà essere conforme al Codice della Strada. Nei fabbricati esistenti, localizzati nel centro urbano, il passo carrabile è consentito pur in assenza delle condizioni di cui ai precedenti commi, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.
La larghezza dei nuovi passi carrabili non potrà essere superiore a m. 5.00; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive (industriali, artigianali, commerciali).
Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
Nelle strade il cancello del passo carrabile a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 3,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare o in alternativa potrà essere installato sul confine stradale se dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza
Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali del veicolo prima dell'immissione.Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada o i percorsi pedonali d'uso pubblico (es. marciapiedi, portici, ecc.) deve esservi una distanza di almeno ml. 3,50 (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità).
Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento, in caso di comprovata impossibilità, dovrà essere richiesta apposita deroga. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri dal piano di calpestio.
Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,50 se rettilinee ed a ml. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere adeguatamente aumentata in rapporto alla dimensione dello spazio di parcheggio servito dalle stesse. Le rampe in curva, debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.
Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e l'uscita di un'autorimessa, non deve essere, anch'essa, minore di ml. 10,00. misurata dallo stipite dell'uscita pedonale al punto d'inizio del passo carraio.
Nella costruzione di tutti gli altri tipi di parcheggi coperti (pubblici, di uso pubblico e privati) si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili. Prima del rilascio del titolo autorizzativo comunale o della D.I.A. o della S.C.I.A., la ditta richiedente dovrà produrre copia della parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco se dovuto.
E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed

automatizzata; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica viabilità.

Art. 126 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibile dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti e per l'edificazione. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o nelle denunce di inizio attività edilizia.
Negli edifici da conservare, in particolare ricadenti nei centri storici, i predetti locali devono essere realizzati possibilmente negli androni di ingresso.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

TITOLO X - NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÁ

Art. 127 – Norme generali sulla sicurezza degli edifici.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costituire pericolo per le persone e alle cose.
Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devono essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti.
Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti compresi gli ammalati, gli immobili e i soccorritori.
I materiali da costruzione, non devono emettere in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti, anche quelli degli edifici circostanti.
I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettano la evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.
Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.
I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili e attraversabili per urto accidentale e devono avere un'altezza minima di ml. 1,00. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o vetrate antiurto in modo da raggiungere almeno un'altezza di ml. 1,00. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucciolevoli, illuminazione insufficiente. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore a cm 30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
L'illuminazione artificiale di emergenza nei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica della rete.
L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione e agli accessi delle persone ed in generale quella degli spazi comuni, interni ed esterni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.

Art. 128 – Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate, oltre quando eventualmente previsto da leggi in materia:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori;
- la struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 600 mq di superficie utile di piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

Art. 129 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.

Tutte le costruzioni devono essere mantenute dai proprietari, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza ambientale, di idoneità i-gienica e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.

Quando la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari. In tali casi il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle situazioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire o SCIA, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o la SCIA. Qualora il proprietario non provveda, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria. In tal caso il comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

Tutte le nuove costruzioni devono essere provviste del "libretto d'uso e manutenzione del fabbricato", di cui ai commi seguenti.

Il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato in duplice originale alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato, il suo stato di conservazione e l'utilizzo che può esserne fatto. Esso deve essere conforme al modello allegato al presento regolamento sotto la lettera "A".

Una copia di tale documento, redatto in duplice originale, dopo apposito visto da parte dell'ufficio comunale preposto, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato di abitabilità/agibilità richiesto.

Sul libretto il direttore dei lavori o un tecnico abilitato annota le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con le seguenti cadenze:

- decennale dall'ultima annotazione per i fabbricati il cui impianto originario non abbia un periodo di costruzione superiore a 30 anni;
- quinquennale dall'ultima annotazione per i fabbricati il cui impianto originario abbia un periodo di costruzione superiore a 30 anni;

Alle annotazioni procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

Art. 130 – Inedificabilità dei terreni percorsi da incendi.

In ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge n° 350 del 24.12.2003, art. 4 comma

173 (riferimento Circolare INAIL 19 marzo 2013 n.14) vietata per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.

Art. 131 – Fonti rinnovabili.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione d i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3, del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28. Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

TITOLO XI - VIGILANZA SULL'ATTIVITÁ URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 132 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali.
Il titolo abilitante e la copia dei disegni, approvati e timbrati dallo sportello unico dell'edilizia e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
Il comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o segnalazione certificata inizio attività o comunicazione ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
Chiunque viola le disposizioni dei precedenti commi 2 e 3 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 133 - Vigilanza e controllo dell'attività urbanistico - edilizia

Il Comune attraverso il Dirigente o Responsabile dell'unità preposta è tenuto ad esercitare, in materia urbanistico - edilizia e di uso del suolo, le funzioni di controllo, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, oppure in assenza o in difformità del titolo rilasciato.
Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui al comma precedente, in tutti i casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, entro sette giorni dal rilevamento, gli Ufficiali e gli Agenti di Polizia Municipale ne danno comunicazione al Dirigente o Responsabile dell'unità comunale preposta, all'Autorità Giudiziaria e al Presidente dell'Amministrazione Provinciale. Contestuale comunicazione va data al Presidente della Giunta Regionale quando si sia accertato che l'abuso rientri in ambito sotto tutela paesistica e ambientale.
Il Dirigente o Responsabile dell'unità comunale preposta, nei trenta giorni successivi alla

conoscenza della segnalazione, assume i conseguenti provvedimenti.
Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro trenta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Dalla data di notifica della sanzione decorrono i termini per l'adempimento.
I responsabili degli abusi provvedono alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero - nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria.
Ove gli abusi venissero accertati in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi.
I responsabili degli abusi possono chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

Art. 134 - Responsabilità

L'Amministrazione comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.
I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente regolamento, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare, e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Art. 135 - Conduzione del cantiere.

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
Nella conduzione dei lavori dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 nr. 81 e successive modificazioni nonché dei relativi decreti attuativi.
Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
Chiunque viola le disposizioni di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 136 - Ritrovamenti archeologici.

Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti fortuiti di beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne, entro 24 ore, il

Sindaco che, a sua volta, richiederà l’intervento degli enti competenti.
I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l’obbligo di osservare le prescrizioni di cui al del D.Lgs. 22 gennaio 2004 nr. 22.
Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 25 a 500 euro.

Art. 137 - Inizio dei lavori

I lavori edili hanno inizio:
- alla comunicazione e/o alla segnalazione depositato o trasmessa al protocollo del comune;
- scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d’inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- entro un anno dal rilascio Permesso di Costruire.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno.
Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione come previsto dal precedente art. 69.
Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il Dirigente o Responsabile della struttura comunale preposta provvede a dichiarare la decadenza del titolo abilitativo a costruire.

Art. 138 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un tecnico comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le eventuali spese sono a carico del richiedente.
Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 139 - Recinzioni provvisorie

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo le eventuali prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali. Dette recinzioni sono sottoposte ad eventuali nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sot-

terranei interessati.
In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero acceso agli addetti a tali servizi.
Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
Non è consentito utilizzare le recinzioni prospettanti su spazi pubblici per pubbliche affissioni.

Art. 140 - Strutture provvisionali

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con mezzi idonei e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente o Responsabile comunale preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà d'intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 141 - Bonifica dei terreni e materiale di risulta

Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio - le seguenti aree:

- attività artigianali o industriali dismesse;
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante al P.R.G., in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.

I progetti edilizi di qualunque natura che implichino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da

dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica come disposto dal Dlgs 3 aprile 2006 nr. 152 ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché alla competente unità operativa dell'ASL i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono comunque soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario e a quanto previsto dal presente regolamento con apposite prescrizioni.

Art. 142 - Sicurezza e disciplina generale del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità delle maestranze che operano nel cantiere e dei cittadini che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, occorre porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi;
- posa di ponteggi;
- installazione di gru;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per servizi igienici e pronto intervento a disposizione del personale addetto. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una idonea tabella chiaramente leggibile con l'indicazione:

- estremi del titolo abilitativo, comprese le successive varianti;
- titolare del titolo abilitativo con relativo recapito telefonico;
- nominativo/i del/i progettista/i dei lavori con relativo/i recapito/i telefonico/i;
- ragione sociale di tutte le imprese assuntrici dei lavori con relativi recapiti telefonici;
- nominativo del responsabile del cantiere con relativo recapito telefonico;
- nominativo/i del/i direttore/i dei lavori con relativo/i recapito/i telefonico/i;
- nominativo del responsabile dei lavori (D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni) con relativo recapito telefonico;
- nominativo del responsabile della sicurezza in fase di progettazione (D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni) con relativo recapito telefonico;
- nominativo del responsabile della sicurezza in fase di realizzazione (D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni) con relativo recapito telefonico.

La tabella è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

La mancata esposizione della tabella di cui al comma precedente o la sua difformità da quanto prescritto comporta:

- l'irrogazione della sanzione pecuniaria di € 516,00 a carico di tutti i soggetti interessati;

- la sospensione dei lavori sino alla regolarizzazione comunicata dagli interessati (dimostrata a mezzo di idonea documentazione fotografica).

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

Art. 143 - Operazioni di scavo

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Per ogni scavo che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare alle amministrazioni competenti dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività di scavo sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico - sanitario.

Art. 144 – Manomissione di servizi pubblici e suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o l'occupazione di area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni e prescrizioni alla struttura competente comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite secondo le prescrizioni imposte dall'Amministrazione comunale.

Durante i lavori e il successivo ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere sempre garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Se nel momento della riconsegna delle aree venisse riscontrato da parte della Amministrazione comunale il ripristino dello stato dei luoghi in difformità alle prescrizioni comunali, la definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita dall'Amministrazione comunale a spese del titolare dell'autorizzazione. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio comunale compete, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

Art. 145 - Tolleranze.

Fatti salvi i diritti dei terzi, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, la percentuale del 2%.La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 52/89, e del comma 2ter, art. 34 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i., tali tolleranze di cantiere non realizzano neanche la fattispecie di parziale difformi-

tà.
La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 nr. 42 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Art. 146 - Difformità nell'esecuzione

L’art. 5 della L.R. 52/89 individua le variazioni essenziali al progetto approvato.
L’art. 6 della L.R. 52/89 individua le opere eseguite in totale difformità dal progetto approvato.
L’art. 7 della L.R. 52/89 individua le opere da considerare eseguite in parziale difformità rispetto al progetto approvato.

Art. 147 - Repressione delle opere abusive

La repressione delle opere abusive avviene conformemente alla L.R. 52/89 e al D.P.R. N. 380/2001;

Art. 148 - Esecuzione d’ufficio.

Il responsabile del servizio ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
- dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ovvero in loro totale o parziale difformità salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del certificato di agibilità;
- dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato di agibilità;
- del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- della riproduzione del numero civico;
- della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il comune diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il comune procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 149 - Garanzie.

Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
Il comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al titolare del permesso di costruire e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.
In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Art. 150 - Permessi di costruire in sanatoria

Le opere edilizie eseguite in assenza di titolo, in totale o parziale difformità dal titolo ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di leg-

ge.

Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistico -ambientale o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento dell'indennità risarcitoria.

Art. 151 - Richiesta in sanatoria.

Alla richiesta di sanatoria di cui all'articolo 36 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380,debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
- atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

Art. 152 - Costruzioni legittimate.

Gli interventi edilizi, realizzati sulla base di regolari concessioni o autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività o prima del 01.09.1967 sono legittimate, di norma, a tempo indeterminato.

Una costruzione può essere legittimata a tempo determinato solo nei seguenti casi:

- costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una apposita concessione;
- impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato.

Art. 153 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità.

Il comune, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

L' ordinanza di cui al primo comma si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da costituire pericolo per l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m2 per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 ml.);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratui-

to o oneroso; in caso di necessità il comune ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265.

TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 154 - Norme transitorie.

Le norme del presente R.E.C. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

Art. 155 - Tutela dei dati personali.

Il Comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi Dlgs giugno 2003 nr. 196 Dlgs e successive modifiche.

Art. 156 - Norme abrogate.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.
Sono, altresì, abrogati:

- le Tav. B/11, B/14 e B/15 del P.R.G.;
- il regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 26/1998 con richiesta di riesame da parte dell’Amministrazione Provinciale di Teramo con Delibera C.P. n. 48/1998;
- il “Regolamento per l’arredo urbano per le insegne d’esercizio e pubblicitarie, tende e bacheche e per il pubblifono” approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 31/03/1999 e successivamente variato con deliberazione di C.C. n. 28 del 04/05/2001, per le parti modificate dal presente regolamento.

Art. 157 – Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento, con particolare riferimento alle altezze, ai requisiti di illuminazione e/o aerazione e a tutte le altre condizioni e dotazioni igieniche sanitarie dei vari locali, sono tenuti ad adeguarvisi in caso di demolizione e ricostruzione.
Per tali fini, tutti gli edifici esistenti nelle varie zone di Piano, ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all’espropriazione, ovvero vincoli di conservazione, (ivi compresi tutti gli edifici ricadenti nei centri storici), possono essere soggetti ad interventi di trasformazione edilizia-urbanistica (ivi compresa la demolizione e ricostruzione) e mantenere il loro attuale volume edificabile, o calcolato a norma del presente regolamento, a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell’ambito di quelli esistenti.
Nel caso che nella ricostruzione sia possibile aumentare la distanza dai confini, dagli edifici e dagli spazi pubblici (in primo luogo dalla via pubblica), fermo restante il mantenimento della superficie edificabile, è possibile la modificazione delle sagome dei profili e degli ingombri a terra a condizione che non sia aumentata l’attuale altezza se superiore a quella massima consentita dalle norme per la zona di Piano.
Oltre a quanto sopra:

- Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento gli interessati devono provvedere:
    - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovvisti;
    - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
    - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo;

- Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio debbono essere eliminati:
  - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art.18 della L. n.166/1975;
  - i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di anti gabinetto;
  - i gabinetti comuni a più appartamenti;
  - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
  - i gabinetti con tubazione di scarico visibile da spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione interviene secondo le leggi in vigore.

Art. 158 - Individuazione delle unità organizzative.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241, le unità organizzative competenti e responsabili dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché dell'adozione del provvedimento finale, vengono designate come da atto approvato con delibera di Giunta Comunale N. 17 del 16/02/2015 (approvazione piano di informatizzazione art. 24 comma 3 D.L. nr. 90/2014).

Art. 159 - Termine per la conclusione dei procedimenti.

I termini per la conclusione dei procedimenti relativi all'applicazione del presente regolamento, come voluto dall'art. 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, vengono fissati come da atto approvato con delibera di Giunta Comunale N. 17 del 16/02/2015 (approvazione piano di informatizzazione art. 24 comma 3 D.L. nr. 90/2014).

Art. 160 - Pubblicità del regolamento.

Copia del presente regolamento, a norma dell’art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Copia del presente regolamento, a cura del segretario comunale, è inviata:

- a tutti i consiglieri comunali e agli eventuali assessori esterni in carica;
- ai segretari delle commissioni consiliari;
- a tutti i responsabili dei servizi comunali.

L'invio di cui al precedente comma, è ripetuto ad ogni rinnovo dei consigli e commissioni.

Art. 161- Casi non previsti dal presente regolamento.

Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:

- le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali;
- lo statuto comunale;
- gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili;
- gli usi e consuetudini locali.

Art. 162 –Rinvio dinamico e aggiornamento del R.E.C.

Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali o di natura sovraordinata che abbiano rilevanza sulle materie in esso trattate. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovrordinata.

L’Amministrazione comunale, comunque, garantisce il periodico aggiornamento del presente Regolamento, in relazione a sopravvenute norme ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

Con il compito di affiancare l’Amministrazione comunale nelle attività di aggiornamento di

cui al comma precedente, con l'entrata in vigore del presente Regolamento viene istituito un "Osservatorio per l'adeguamento e miglioramento del R.E.C.", composto dai Dirigenti o Responsabili dell'Area Tecnica e dal Comandante della Polizia Municipale.
Entro il 31 dicembre di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo alle proposte per l'adeguamento e il miglioramento del presente Regolamento.
Gli Ordini e i Collegi professionali, le Associazioni di Categoria, e i singoli cittadini possono segnalare all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

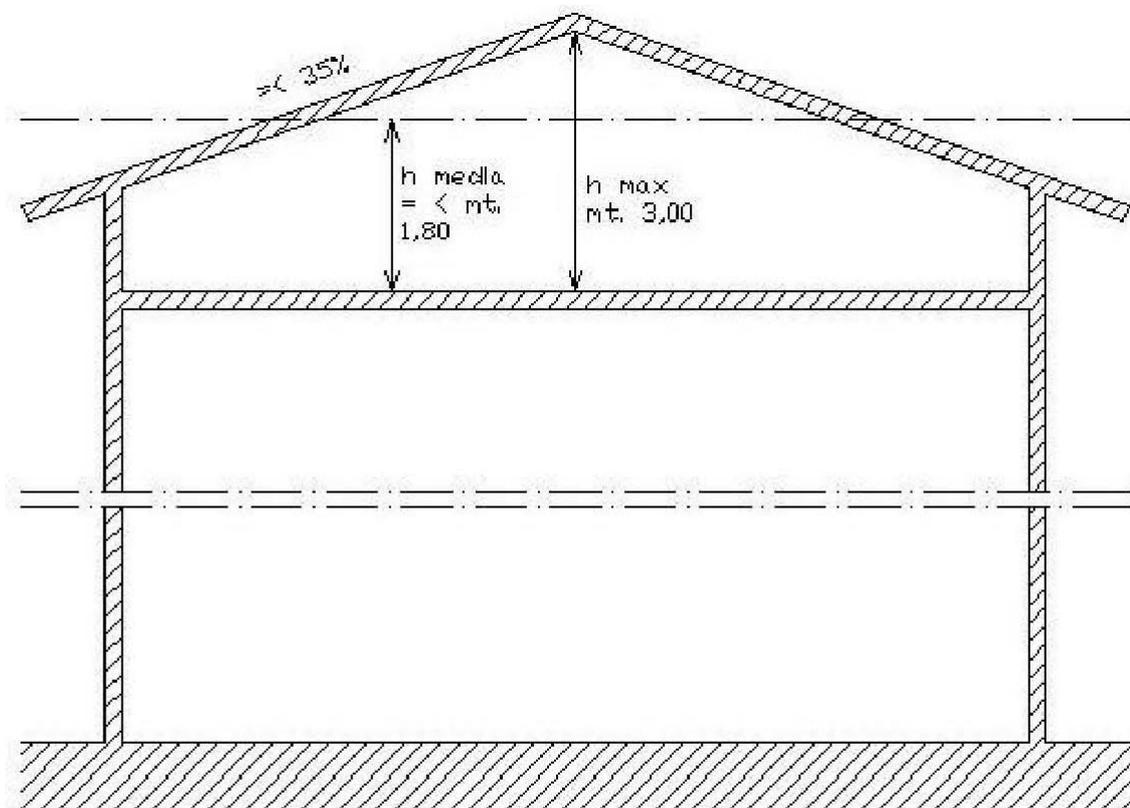
Art. 163- Sanzioni.

La sanzione prevista in corrispondenza di ciascun articolo non trova applicazione quando la violazione è riconducibile nella disciplina di norma di legge statale o regionale, da queste ultime sanzionate.
In relazione al disposto dell'art. 16, comma 1, della legge 24 novembre 1981, n. 689, come modificato dall'art. 52 del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 13, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo o, se più favorevole, il doppio del minimo della sanzione prevista dai singoli articoli.
Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione la legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni.

Art. 164 - Entrata in vigore.

Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni. Copia del Regolamento approvato è trasmesso entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto di adozione alla Provincia che può chiederne il riesame entro 45 giorni.
Ove la Provincia non abbia chiesto il riesame nel termine previsto dal comma precedente, il Regolamento Edilizio viene approvato definitivamente dal Consiglio Comunale ed entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
Il presente Regolamento Edilizio si compone di n. 106 pagine (compresa la presente), oltre alle tavole grafiche allegate.

ALLEGATI

Figura 1

Nel caso il sottotetto presenta:

- una pendenza delle falde uguale o minore del 35%;
- un’altezza interna massima uguale o minore di mt. 3,00;
- un’altezza media uguale o minore di mt. 1,80;

la sua superficie lorda non va computata nella superficie edificabile (*SE*).

La superficie lorda del sottotetto va computata nella superficie edificabile (*SE*) nel caso di:

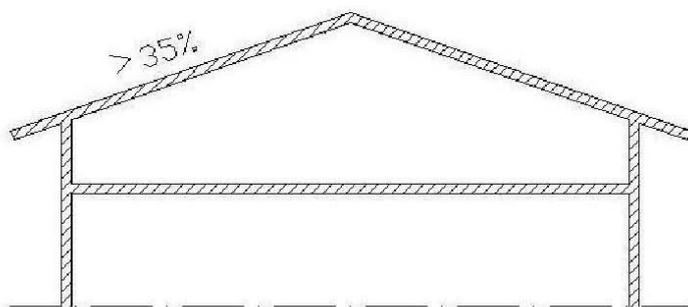
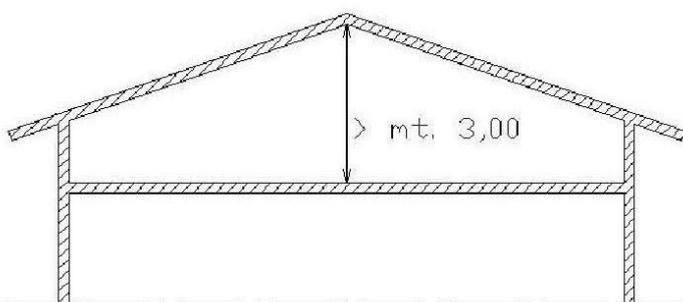
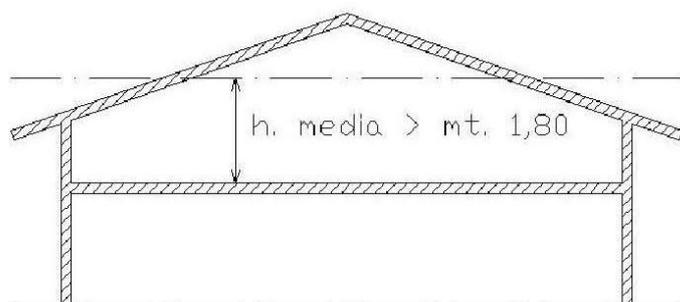
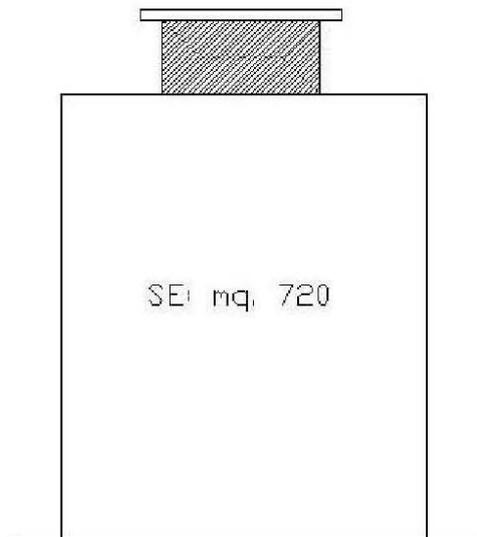
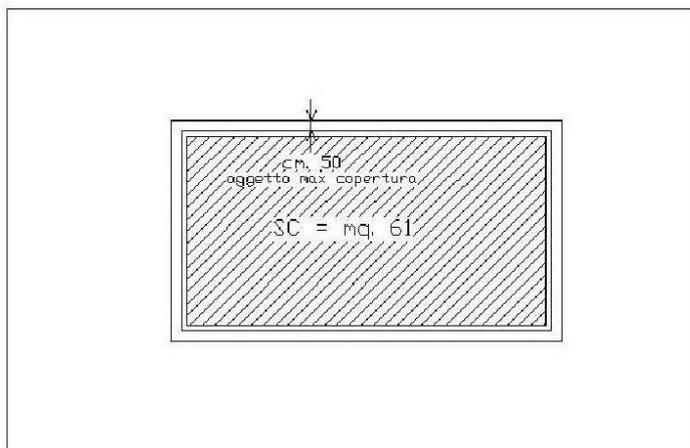



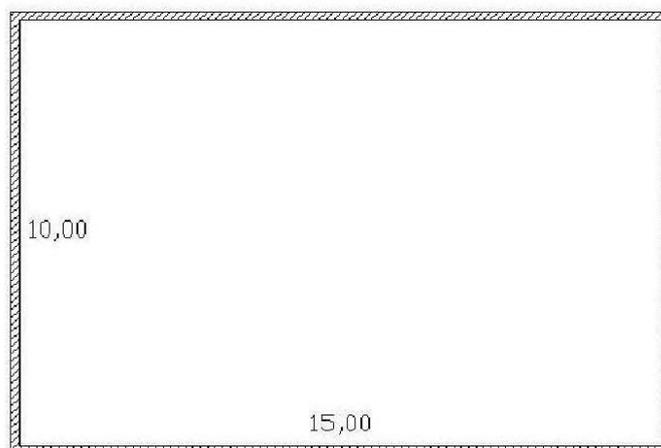
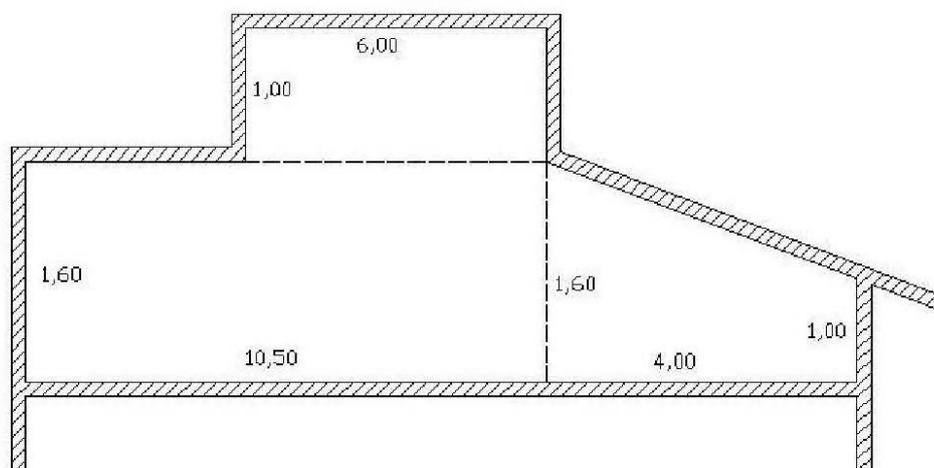
Figura 2

prospetto

pianta

Esempio di determinazione della superficie coperta massima ammessa per i volumi tecnici.

Superficie edificabile (*SE*) totale della costruzione: mq. 720

- Primi 500 mq. di *SE*: 10%
  mq. 500 x 10% = mq. 50
- sulla *SE* eccedente i 500 mq. : 5%
  mq. 720 – mq. 500 = mq. 220
  mq. 220 x 5% = mq. 11
- la superficie coperta complessiva, in ogni caso, non può essere maggiore di mq. 100.

Nel caso preso in considerazione abbiamo :
mq. 50 + mq. 11 = mq. 61

Figura 3

L'altezza media di qualsiasi ambiente con copertura inclinata o con quote diverse è data dal volume netto diviso la superficie dell'ambiente stesso.

ESEMPIO:

Volume :

(1,60 x 10,50) + (1,00 X 6,00) + (((1,60 + 1,00) x 4,00) : 2) = mq. 28,00

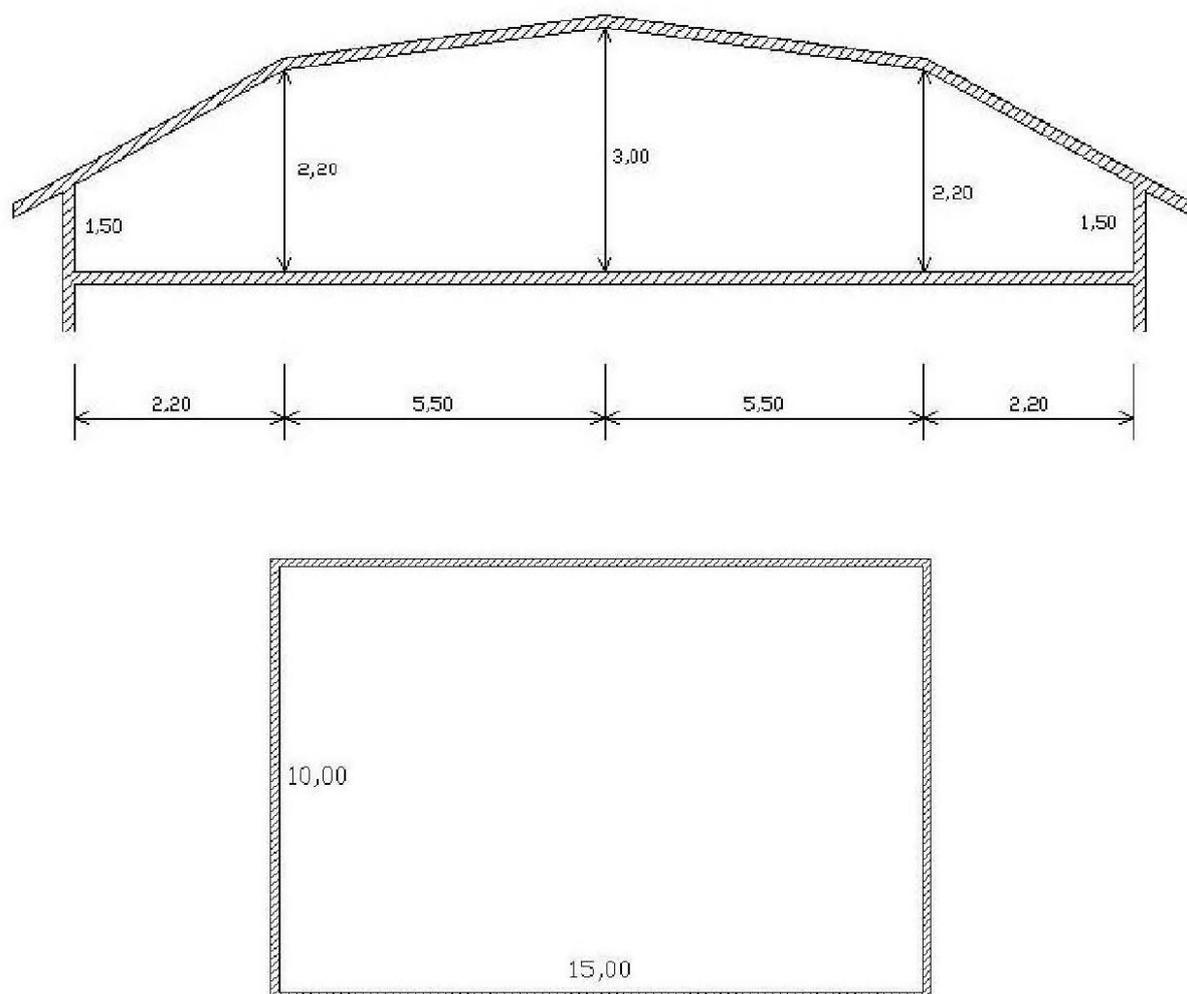
mq. 28,00 x mt. 10,00 = **mc. 280,00**

Superficie:

mt. 10,00 x mt. 15,00 = **mq. 150,00**

Altezza media:

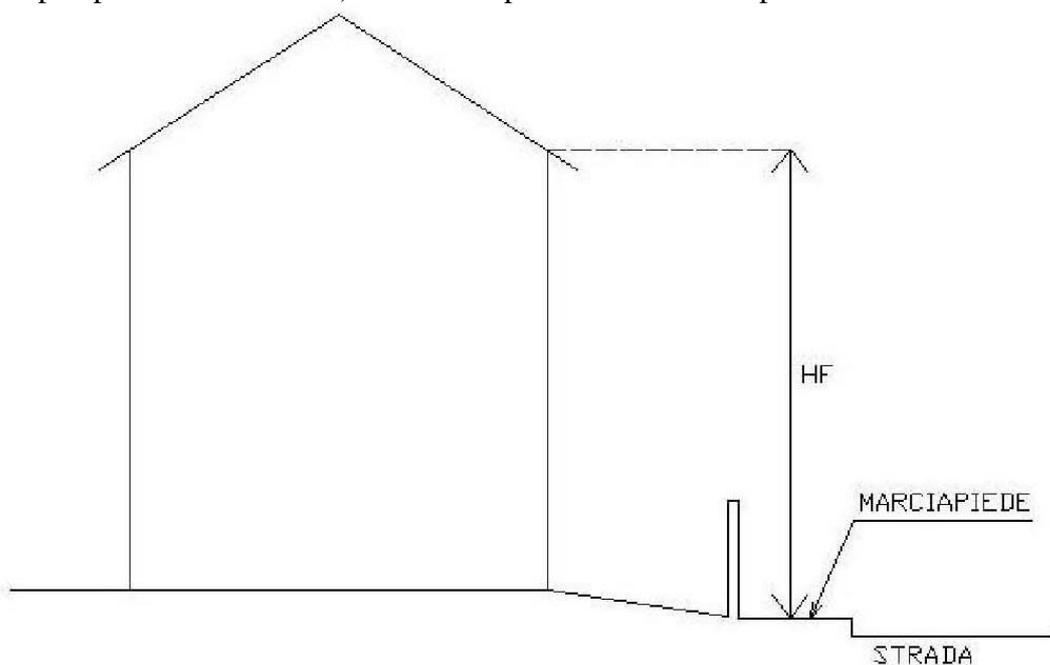
mc. 280,00 : mq. 150,00 = **mt. 1,86**

Figura 4

L'altezza media del sottotetto è data dividendo il volume netto dell'intero sottotetto con la sua superficie
ESEMPIO:
Volume :
(((1,50 + 2,20) x 2,20) : 2) + (((2,20 + 3,00) x 5,50) : 2) + (((2,20 + 3,00) x 5,50) : 2) + (((1,50 + 2,20) x 2,20) : 2) = mq. 36,00
mq. 36,00 x mt. 10,00 = **mc. 360,00**

Superficie:
mt. 10,00 x mt. 15,00 = **mq. 150,00**

Altezza media:
mc. 360,00 : mq. 150,00 = **mt. 2,40**

Figura 5

HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di presenza del marciapiede

HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di assenza del marciapiede

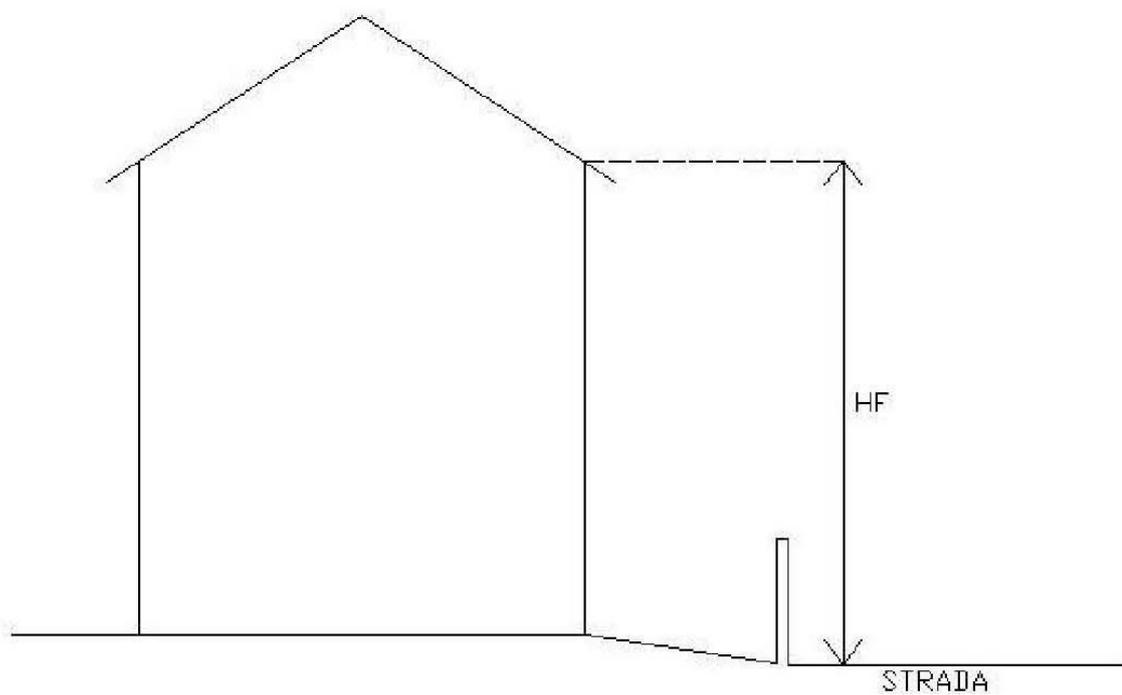



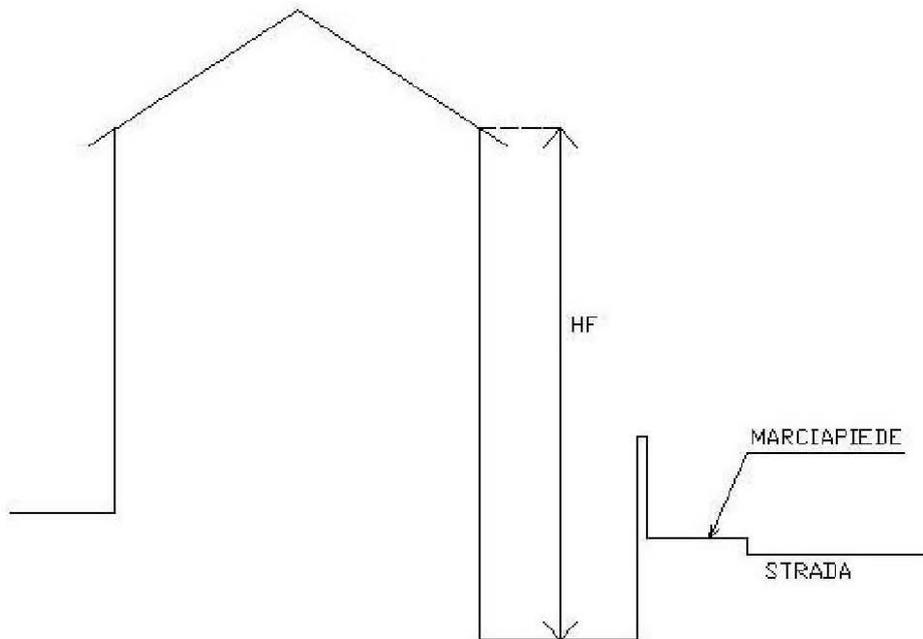
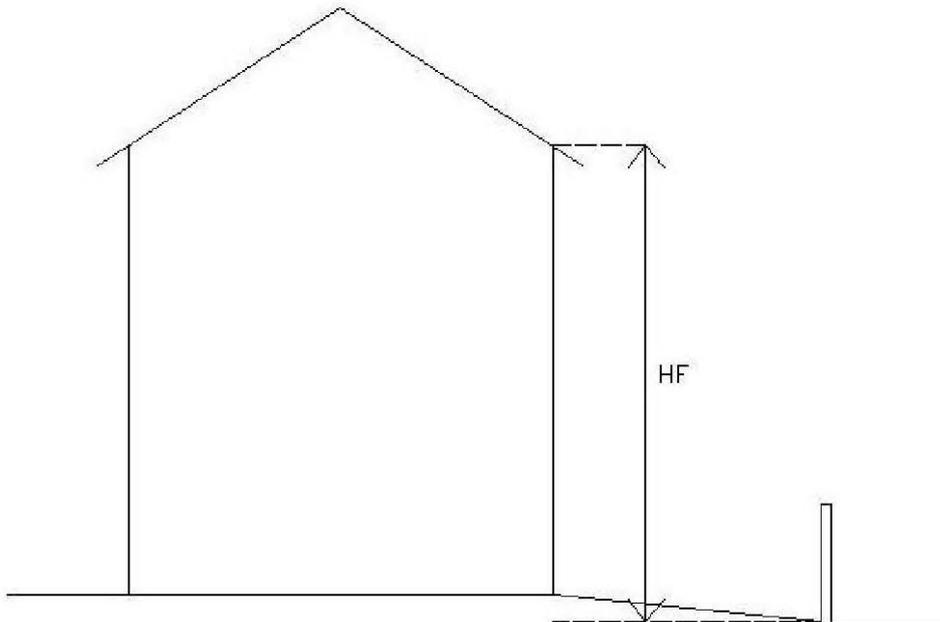
Figura 6

HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di sistemazione esterna a quota più bassa rispetto alla viabilità. Non vanno considerate le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati.

Nelle fronti interne rispetto alla viabilità per la determinazione di HF va presa in considerazione la quota più bassa del terreno a sistemazione avvenuta.
Se non già diversamente conformata (già avente un'altezza maggiore, terreno in pendio o a gradoni, ecc.), la quota del terreno, per la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato, non può essere innalzata oltre mt. 0,50 rispetto alla carreggiata stradale.

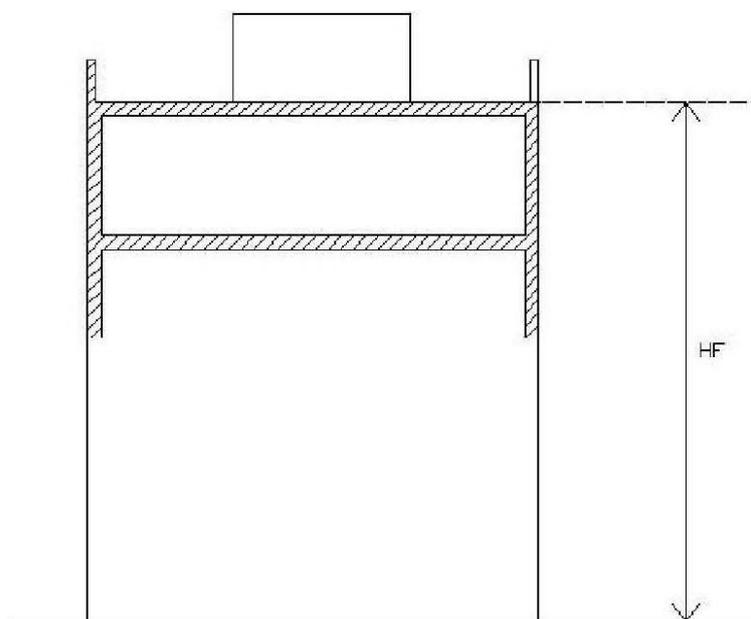
Figura 7

Nel caso di copertura in piano, va preso in considerazione l'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa).

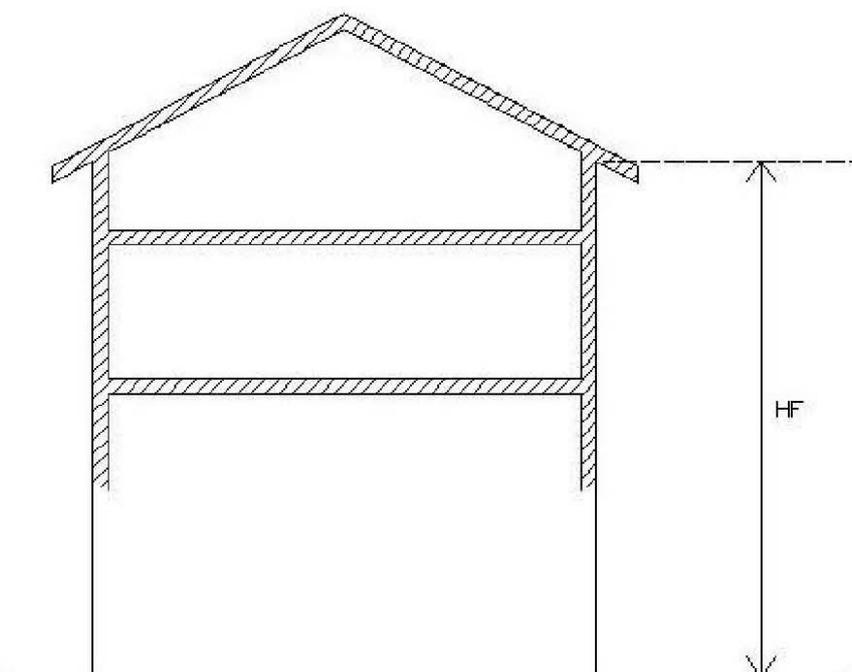
Figura 8

Nel caso di copertura a tetto, va preso in considerazione l'imposta della copertura sulla facciata, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa)

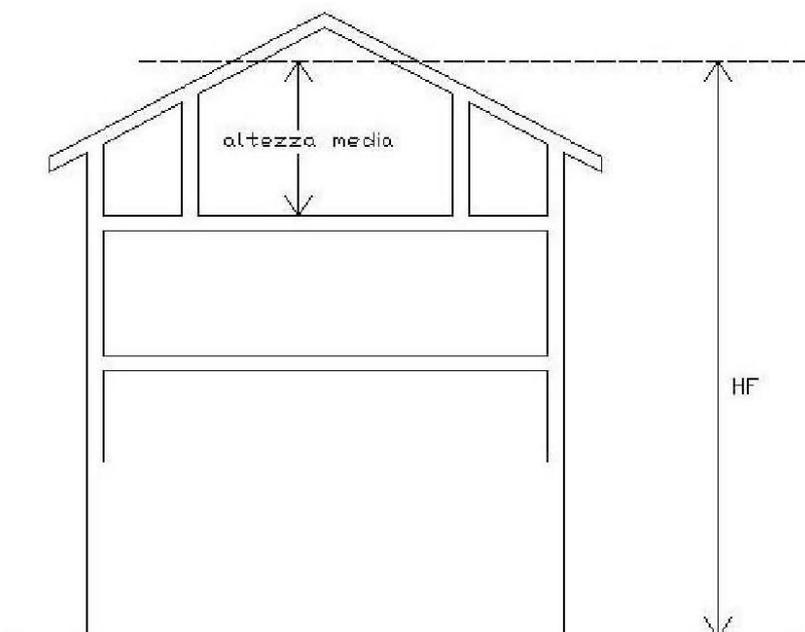
Figura 9

Nel caso di sottotetto abitabile, va presa in considerazione l'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa). Nel caso di locali abitabili non contigui va presa in considerazione l'altezza media maggiore.

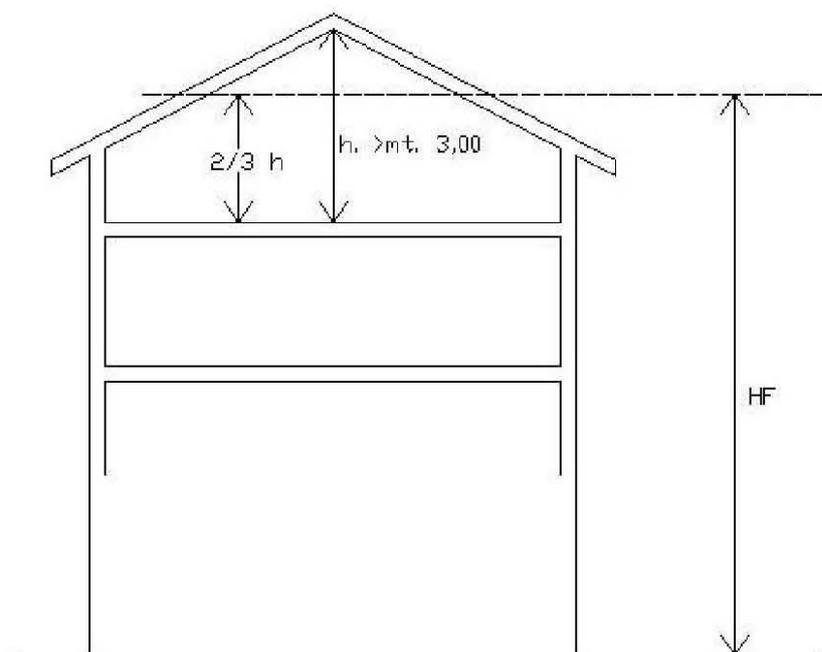
Figura 10

Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di altezza massima interna del sottotetto (*non abitabile*) maggiore di mt. 3,00 la quota superiore di HF è posta ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto.

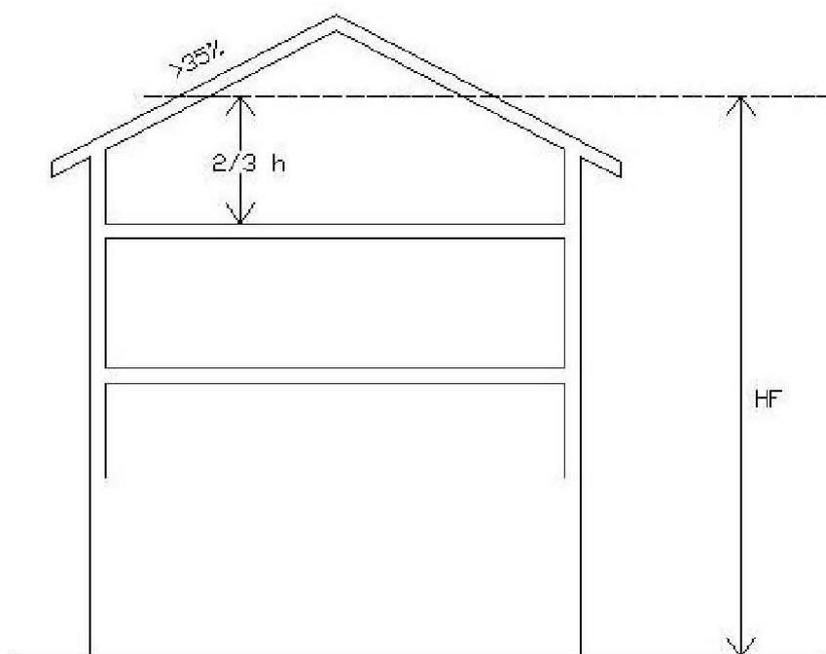
Figura 11

Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di pendenza delle falde di copertura maggiore del 35% la quota superiore di HF è posta ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto.

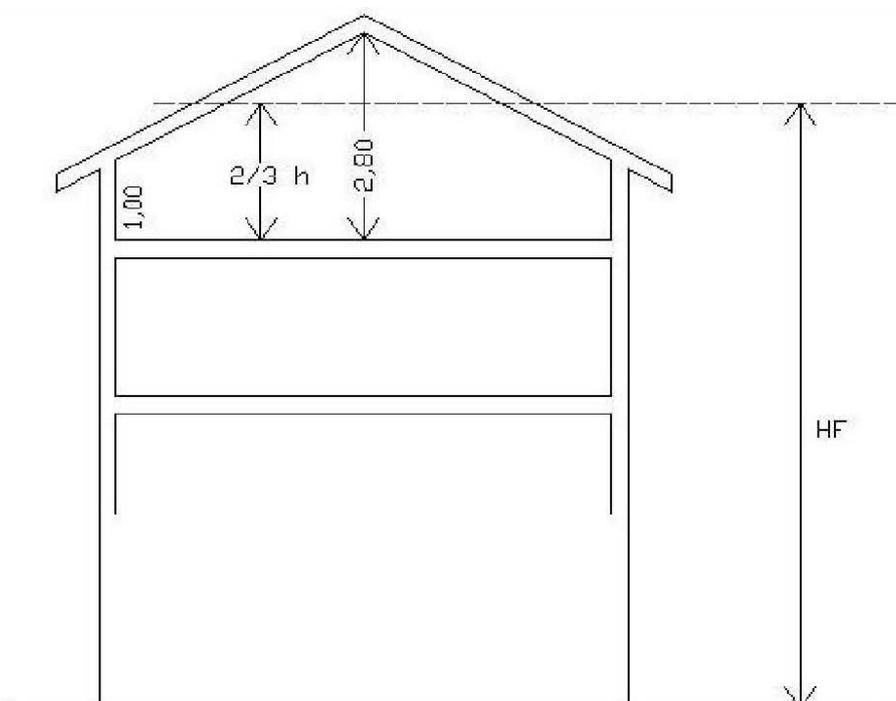
Figura 12

Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di altezza media del sottotetto maggiore di mt. 1,80 la quota superiore di HF è posta ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto.

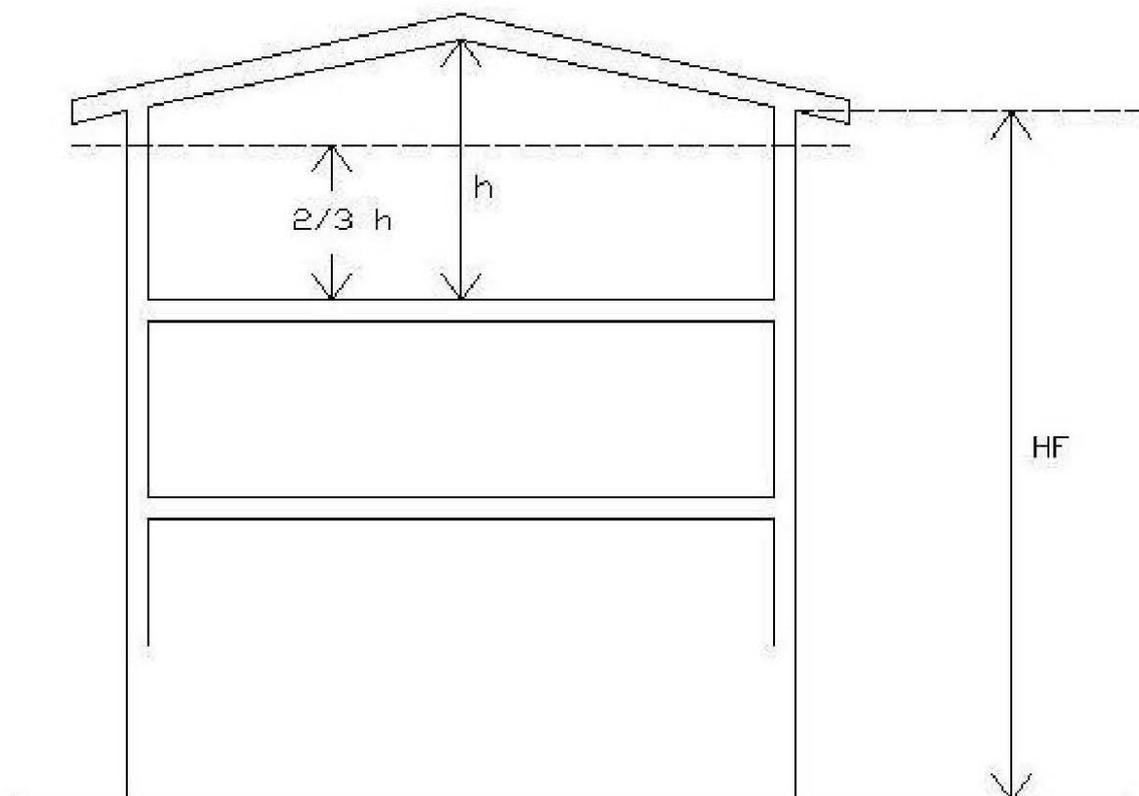
Figura 13

Nei casi di cui alle precedenti Figure 10 – 11 – 12, se l'imposta della copertura è posta a quota superiore ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto la quota di riferimento per la determinazione di HF è quella individuata dall'imposta della copertura sulla facciata.

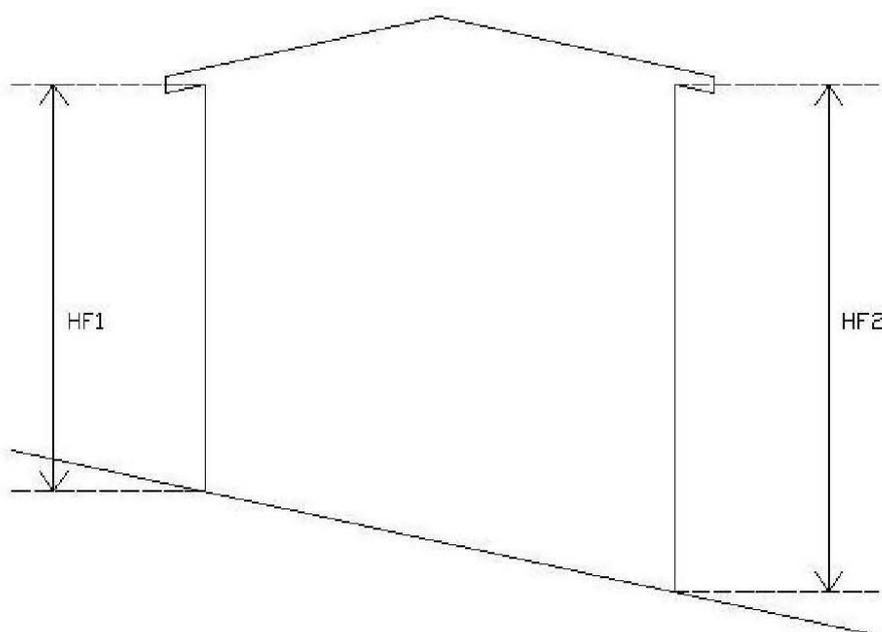
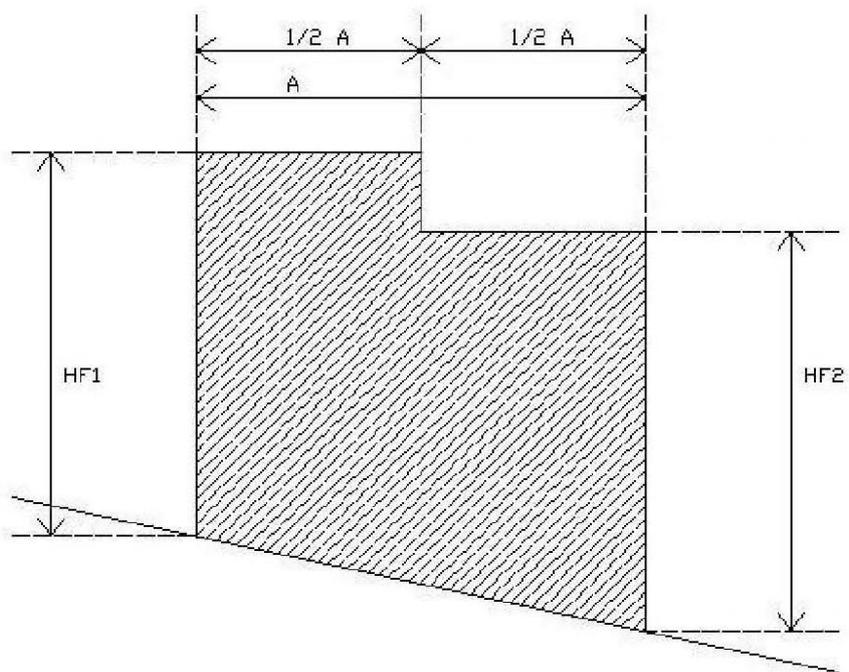
Figura 14

Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro uguale o maggiore di mt. 1,50, (*HF2 – HF1 = > 1,50*) l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni secondo lo schema grafico seguente.

E' ammessa la realizzazione della copertura a tetto conformemente alle prescrizioni delle N.T.A.

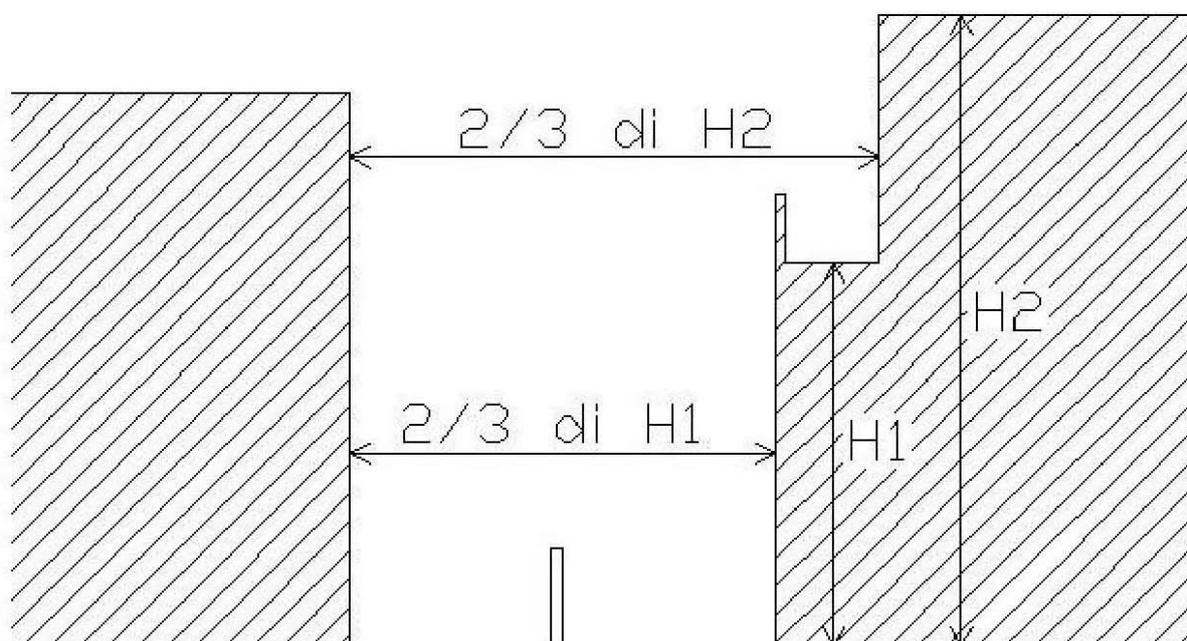
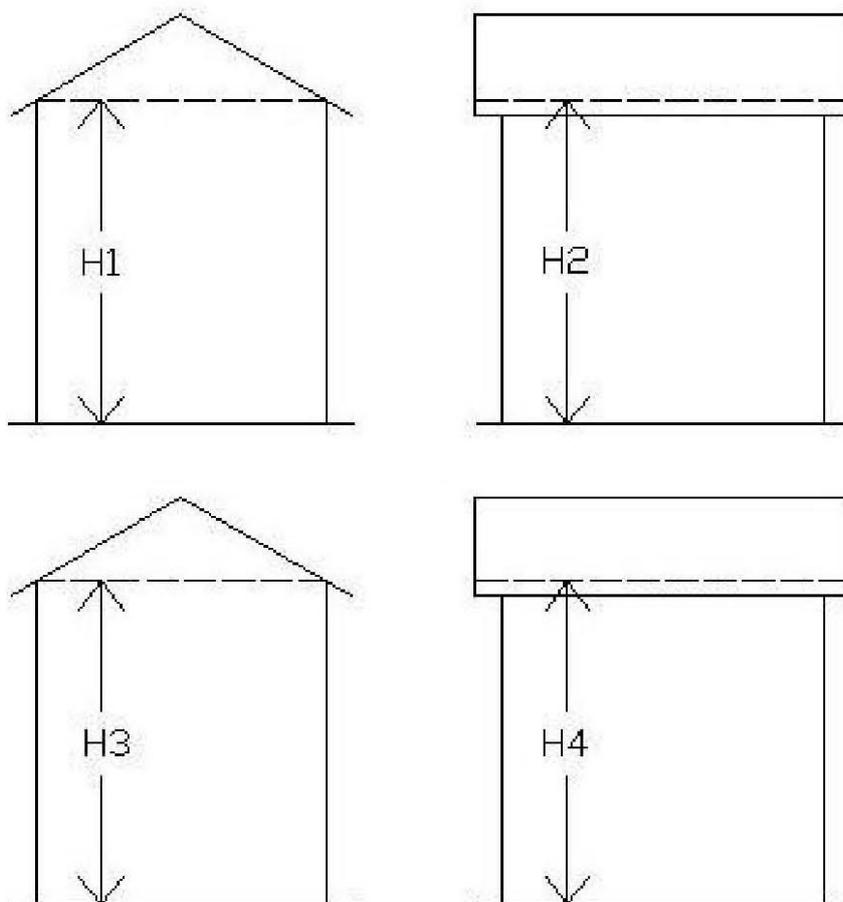
Figura 15

Nel caso di realizzazione di fabbricati fino all'altezza massima ammessa per la zona, è consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze dai fabbricati adiacenti.

Figura 16

L'altezza di una costruzione è data dalla seguente formula:

$$H = \frac{H1 + H2 + H3 + H4 + Hn}{n}$$

Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro di m. 1,50, l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni.

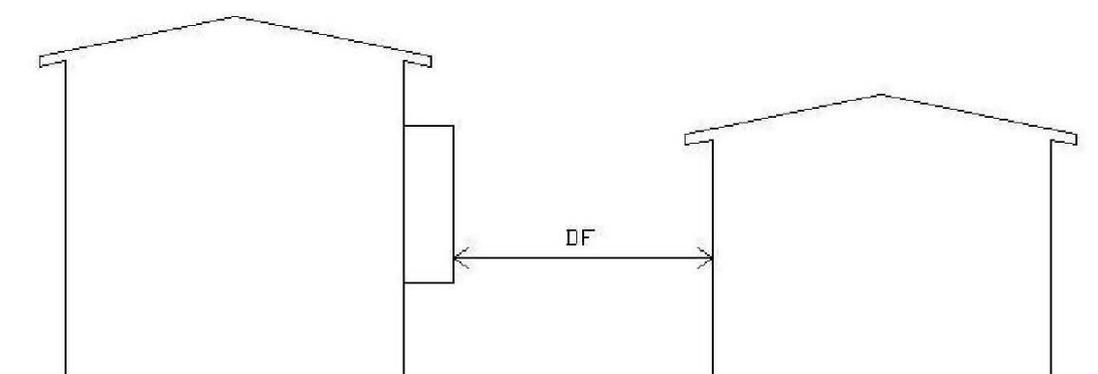
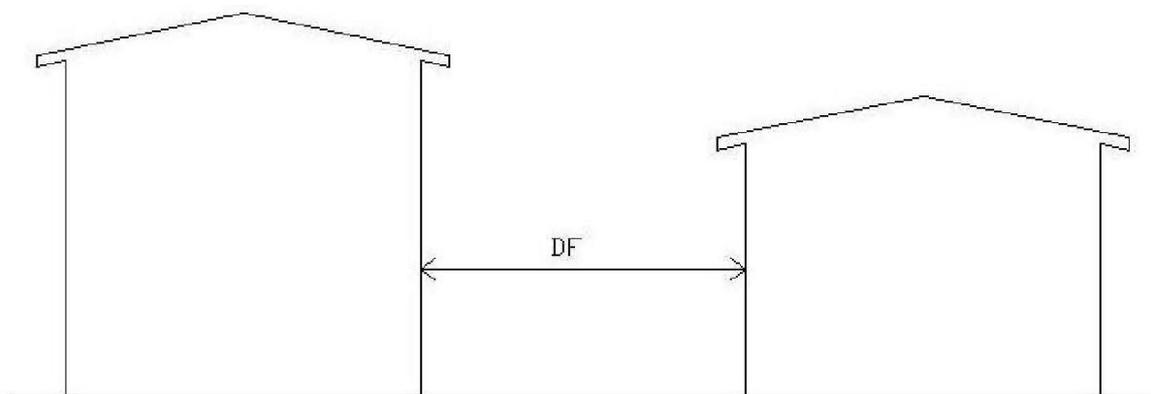
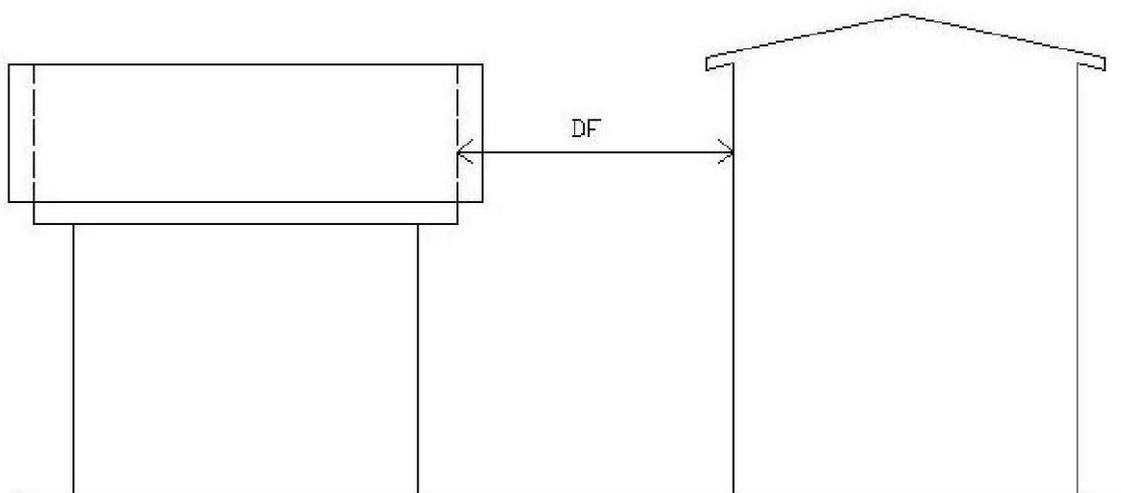
Figura 17

Per *DF* si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (compresi bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Per *DF* si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (compresi bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

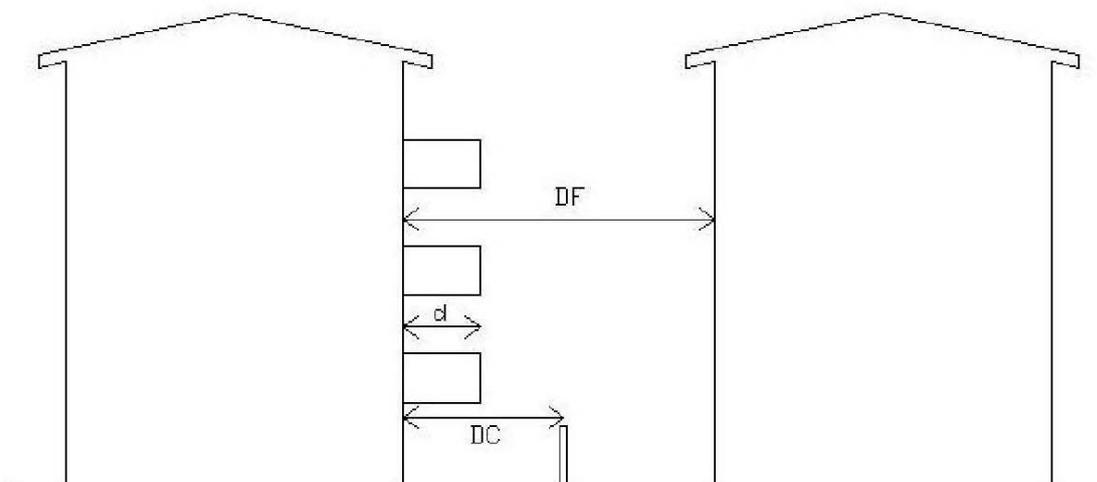
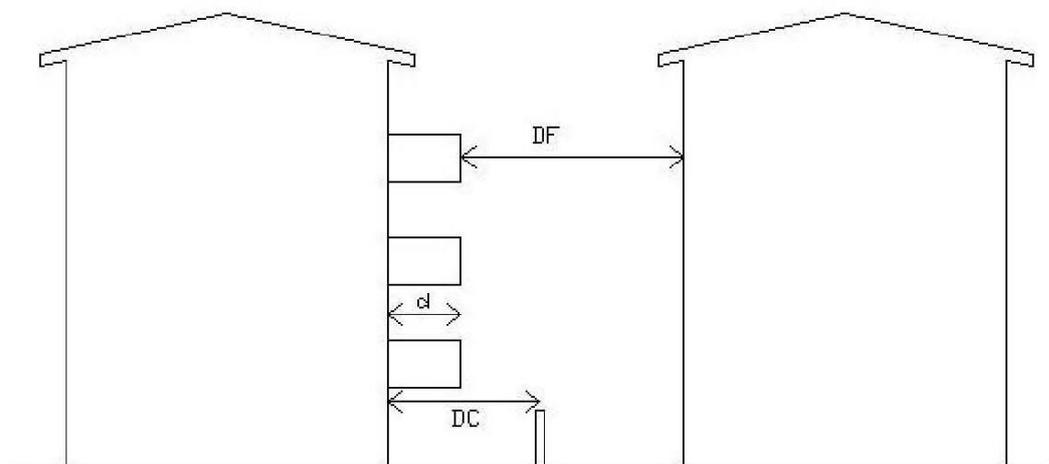
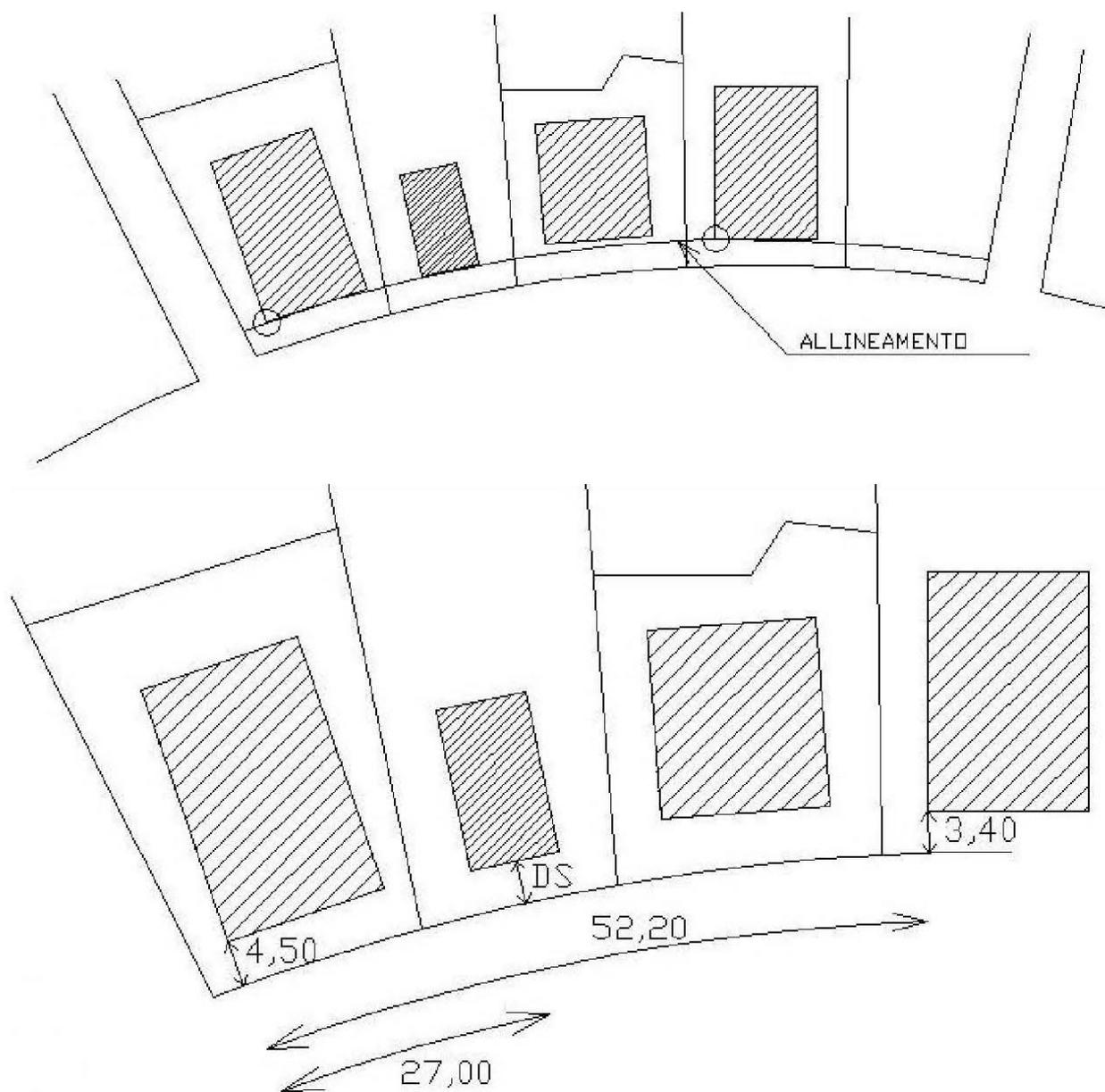
Figura 18

Non concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (*balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.*) contenuti entro 1/3 della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento.
Esempio:
DC = m. 5,00
d = m. 1,50
d < di 1/3 di DC
DF = come da figura

Concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (*balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.*) non contenuti entro 1/3 della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento.
Esempio:
DC = m. 5,00
d = m. 2,10
d > di 1/3 di DC
DF = come da figura

Figura 19

In generale ed anche nel caso di tratto di strada non rettilineo può essere utilizzata la seguente formula:
mt. 4,50 – mt. 3,40 = mt. 1,10
mt. 1,10 : mt. 52,20 = X : mt. 27,00
in tal caso abbiamo che X = mt. 0,57
DS = mt. 3,40 + mt. 0,57 = mt. **3,97**

Il presente regolamento:

– è stato deliberato dal consiglio comunale nella seduta del ....

con atto n. ....;

– è stato pubblicato all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi

dal .... al ....

con la contemporanea pubblicazione, allo stesso albo pretorio ed in altri luoghi consueti, di apposito manifesto annunciante la detta pubblicazione;

– è entrato in vigore il ....

Data ....

Timbro

Il Segretario comunale

....